

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

TERCER TRIMESTRE DE 2023



Resumen ejecutivo

La moderación en la actividad residencial siguió marcando el curso del ejercicio 2023, aun registrando niveles superiores a los observados antes de la pandemia. En el 3T 2023, el volumen de compraventas presentó un descenso interanual del 16%, mientras que las nuevas concesiones para vivienda experimentaron una contracción más marcada (-24%). En el acumulado del año, con datos hasta septiembre inclusive, se mantienen las diferencias entre ambas magnitudes, aunque en una proporción menor. En particular, las compraventas acumulan un descenso del 13%, mientras que el crédito muestra una disminución del 18%.

Dentro de la atonía que registra el mercado hipotecario, destaca el creciente aumento que mantienen las renegociaciones con una cuota del 11% en noviembre de 2023. Esta evolución se apoya en el contexto de las alzas en los tipos de interés y en la eliminación temporal de las comisiones por reembolso anticipado en los préstamos variables o en aquellos que cambian de variable a fijo aprobada en virtud del RDL 19/2022.

El proceso de endurecimiento de la política monetaria continuó reflejándose en la financiación del crédito a la vivienda, pues a lo largo del último año el tipo medio de liquidación de las operaciones nuevas sobre vivienda se incrementó 180 puntos básicos, hasta el 3,8% del 3T 2023. Este aumento de los tipos de interés ha mostrado un avance más moderado en los meses más recientes, que se espera que continúe, ante la perspectiva del mercado de que los próximos movimientos del BCE, después de la pausa mantenida, será de recortes en los tipos de interés en un entorno de elevada competencia bancaria.

Se mantiene la tendencia creciente que vienen manifestando desde mediados del año 2022 las conocidas como operaciones mixtas. En apenas un año y medio, han pasado de suponer el 14% de las nuevas contrataciones a representar más del 40%.

La contracción en el crédito vivo con fines de adquisición de vivienda se intensifica conforme avanzan las subidas de los tipos de interés (-3,3% en 3T 2023 frente al -2,7% observado en el 2T 2023 o el -1,6% del 1T 2023). Este fenómeno de desapalancamiento de los hogares, producido por una menor entrada de préstamos y un aumento de las amortizaciones, tenderá a moderarse teniendo en cuenta que el ciclo de subidas de interés parece apuntar en la dirección opuesta, y que la disponibilidad de ahorros, cuyo origen está en buena parte ligado con las limitaciones al ocio impuestas durante la pandemia, se agota.

Conforme avanza el ciclo se observa una intensificación en las rentabilidades de los depósitos de particulares, siendo más relevante en aquellos instrumentos que tienen una permanencia mayor. Las imposiciones a plazo han experimentado un aumento anual de 165 puntos básicos consistente con la subida de 180 puntos en los créditos, mientras que los depósitos a la vista presentaron un incremento marginal de 12 puntos básicos durante el mismo periodo.

El precio de las viviendas siguió manifestando una dinámica positiva en el 3T 2023 tanto en términos interanuales (+4,2%) como intertrimestrales (+1,1%). La conjunción de una demanda sólida, aun en descenso, y una oferta que, a pesar de su recuperación, sigue siendo escasa, está ejerciendo una presión al alza en los precios.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

I. CONTEXTO MACROECONÓMICO

- I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)
- I.II. Evolución de la Tasa de desempleo
- I.III. Evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC)
- I.IV. Variación interanual de la Formación Bruta en Capital Fijo (FBCF)
- I.V. Evolución mercado de Deuda soberana
- I.VI. Evolución Prima de riesgo española y Rentabilidad obligaciones a 10 años

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

- II.I. Índices oficiales de referencia del mercado hipotecario
- II.II. Indicadores de accesibilidad a la vivienda
- II.III. Nuevas hipotecas constituidas (total y viviendas)
- II.IV. Nuevas hipotecas constituidas según entidad que concede el préstamo
- II.V. Hipotecas canceladas registralmente en el periodo de referencia
- II.VI. Contratación hipotecaria según modalidad tipo de interés formalizado. Crédito a la vivienda
- II.VII. Tipos de interés (TEDR) de las nuevas originaciones de préstamos a la vivienda. Crédito a la vivienda.
- II.VIII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda
- II.IX. Hipotecas con cambios registrales
- II.X. Saldo vivo del crédito hipotecario
- II.XI. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades
- II.XII. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR). Negocios en España
- II.XIII. Crédito inmobiliario total. Negocios en España
- II.XIV. Crédito inmobiliario a hogares. Negocios en España
- II.XV. Otros créditos a hogares. Negocios en España
- II.XVI. Crédito a las Actividades Inmobiliarias. Negocios en España
- II.XVII. Crédito a la construcción. Negocios en España
- II.XVIII. Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR) en entidades de depósito. Negocios en España

III. INDICADORES DE DUDOSIDAD

- III.I. Detalle dudosidad del crédito a SPR/OSR
- III.II. Detalle dudosidad en la financiación de adquisición de vivienda
- III.III. Detalle dudosidad en la financiación de rehabilitación de viviendas
- III.IV. Detalle dudosidad para la financiación a otros hogares
- III.V. Detalle dudosidad del crédito concedido para financiar construcción y act. Inmobiliarias
- III.VI. Procesos de ejecución hipotecaria iniciados sobre fincas totales y viviendas
- III.VII. Provisiones específicas por riesgo de insolvencia de créditos concedidos a OSR
- III.VIII. Tasas de cobertura en las exposiciones dudosas

IV. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

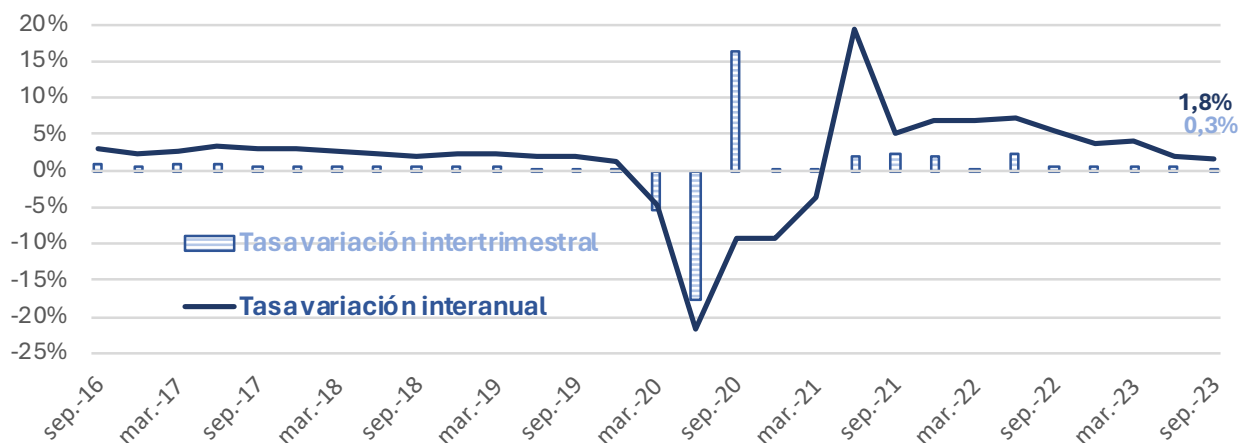
- IV.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios
- IV.II. Evolución composición de los títulos hipotecarios
- IV.III. Detalle saldo vivo cédulas hipotecarias
- IV.IV. Detalle saldo vivo titulización hipotecaria

V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

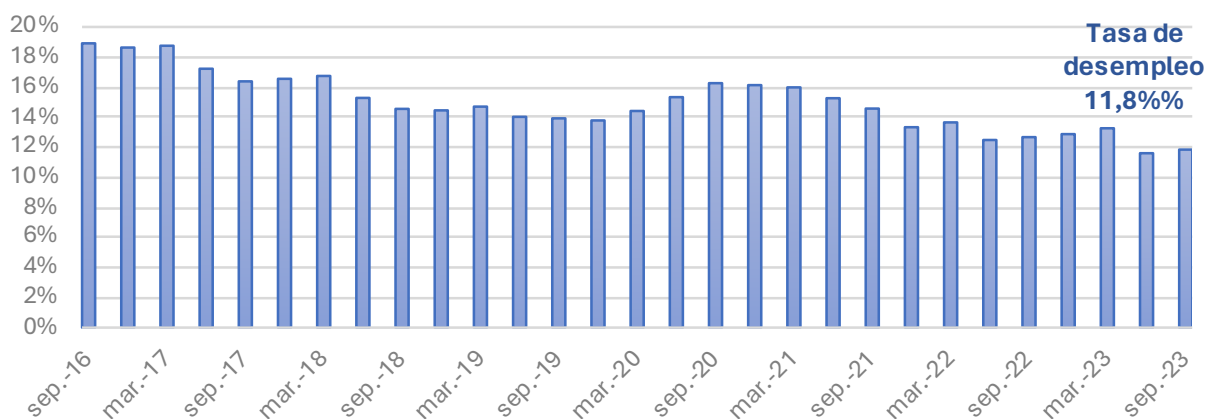
- V.I. Actividad residencial: Visados de obra nueva (VON)
- V.II. Actividad residencial: Certificados de fin de obra (CFO)
- V.III. Tipología promotor en la nueva producción de vivienda
- V.IV. Índices de costes de la construcción (BASE 2010=100)
- V.V. Transacciones inmobiliarias
- V.VI. Transmisión de derechos de la propiedad (INE)
- V.VII. Distribución de transmisiones de viviendas ante notario según la superficie de las mismas
- V.VIII. Valor medio de tasación de la vivienda (€/m²)
- V.IX. Evolución reciente del valor de tasación de la vivienda libre

I. CONTEXTO MACROECONOMICO

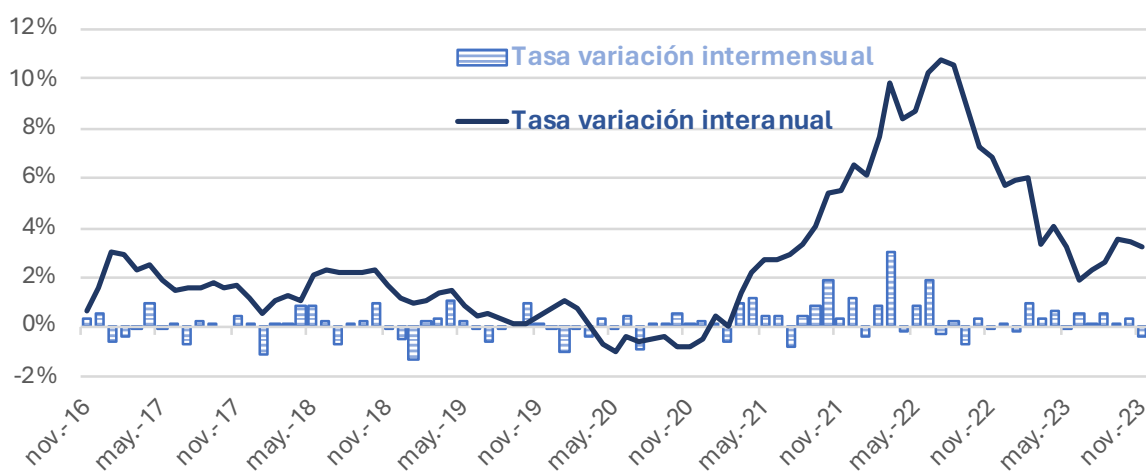
I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)



I.II. Evolución Tasa de desempleo



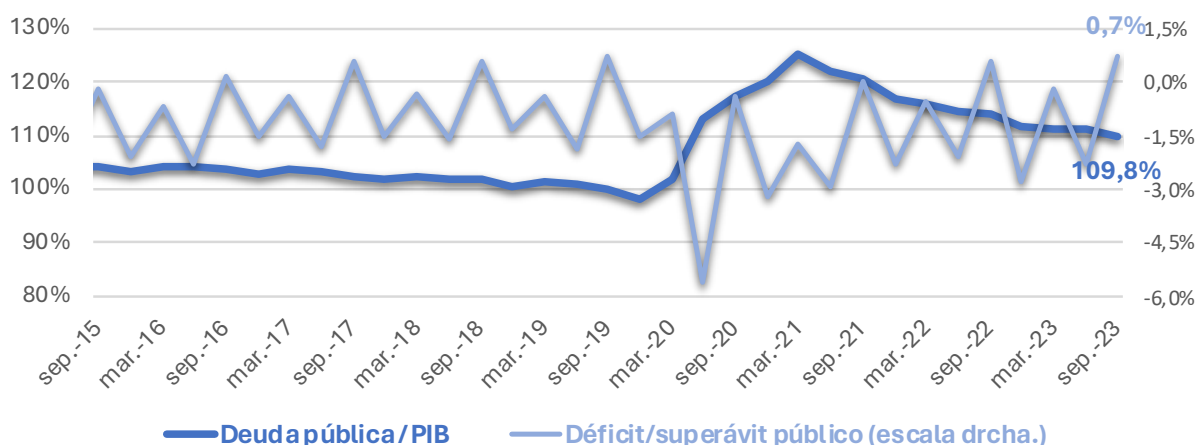
I.III. Evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC)



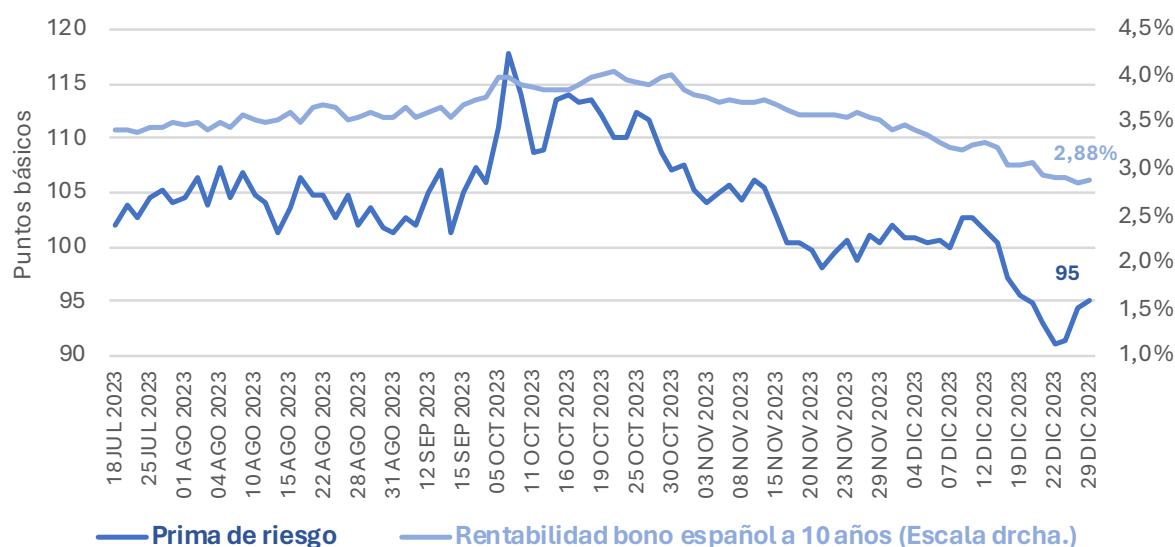
I.IV. Variación interanual de la Formación Bruta en Capital Fijo (FBCF)



I.V. Evolución mercado de Deuda Pública



I.VI. Evolución Prima de riesgo española y Rentabilidad obligaciones a 10 años



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.1. Índices oficiales de referencia del mercado hipotecario

	IRPH (Total entidades)	Zona Euro ¹	Euribor 12m	Mibor ²	IRS 5 años ³	Deuda Pública entre 2 y 6 años
dic-22	3,116%	3,040%	3,018%	3,018%	2,836%	2,084%
ene-23	3,345%	3,160%	3,337%	3,337%	2,881%	2,345%
feb-23	3,585%	3,340%	3,534%	3,534%	3,061%	2,608%
mar-23	3,664%	3,470%	3,647%	3,647%	3,165%	2,785%
abr-23	3,683%	3,770%	3,757%	3,757%	3,106%	2,856%
may-23	3,967%	3,810%	3,862%	3,862%	3,063%	2,939%
jun-23	4,045%	3,980%	4,007%	4,007%	3,164%	3,010%
jul-23	4,186%	4,070%	4,149%	4,149%	3,285%	3,100%
ago-23	4,237%	4,140%	4,073%	4,073%	3,266%	3,154%
sept-23	4,305%	4,210%	4,149%	4,149%	3,312%	3,225%
oct-23	4,330%	4,240%	4,160%	4,160%	3,386%	3,308%
nov-23	4,276%	4,280%	4,022%	4,022%	3,102%	3,341%
dic-23	4,219%	4,310%	3,679%	3,679%	2,589%	3,302%
Variación interanual						
jul-23	2,200	2,040	3,157	3,157	1,652	2,184
ago-23	2,039	1,880	2,824	2,824	1,545	2,063
sept-23	1,895	1,770	1,916	1,916	0,714	1,766
oct-23	1,664	1,650	1,531	1,531	0,366	1,566
nov-23	1,399	1,470	1,194	1,194	0,293	1,353
dic-23	1,103	1,270	0,661	0,661	-0,247	1,218

¹ Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre 1 y 5 años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito de la zona euro (referido al mes anterior).

² Este tipo ha dejado de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la O.M. De 1 de Diciembre de 1999 (B.O.E. de 4 de diciembre).

³ Permuta de intereses/ Interest Rate Swap (IRS) a cinco años: calculados según la definición de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España.

A la vista de la evolución de la inflación en la eurozona, que se mantiene por debajo del 3% en diciembre de 2023, y del deterioro de las perspectivas económicas, hay cierto consenso en que el ciclo de subidas de tipos de interés haya tocado techo y que en 2024 vayamos a asistir a un entorno de tipos de interés menos restrictivos. Así, el Euribor a 12 meses (principal índice de referencia de los préstamos hipotecarios) viene encarando desde noviembre de 2023 una fase de desaceleración que ha llevado su cotización al 3,679% en diciembre de 2023 frente al máximo registrado en este ciclo (4,160% en octubre de 2023). Asimismo, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años, se anota una caída desde el máximo alcanzado también en octubre (4,330%) hasta el 4,219% observado en diciembre de 2023.

En la medida en que se consolide el proceso de desaceleración de la inflación, es probable que el BCE precise de ajustar la orientación de su política monetaria hacia una línea menos conservadora. Esta desaceleración, no obstante, es previsible que se produzca de forma más suave por los efectos base del indicador a medida que salgan del cómputo los meses más inflacionarios, y por la reversión de las medidas de las políticas fiscales adoptadas por algunos Estados Miembros para combatir la subida de los precios a través de rebajas impositivas.

II.II. Indicadores de accesibilidad a la vivienda

	Valor medio tasado de la vivienda	Plazo medio	Importe medio préstamo hipotecario ¹	Tipo efectivo operación ²	Cuota mensual préstamo vivienda		Ratio acceso (cuota/ ingresos) ³
					Por cada 100.000€	Por préstamo medio	
	€/m ²	Años	Euros	%	Euros		%
sept-20	1.619,6	23,5	133.741	1,75%	432,7	578,7	30%
dic-20	1.622,3	24,6	135.882	1,62%	411,0	558,5	29%
mar-21	1.625,4	24,6	132.544	1,54%	407,6	540,3	27%
jun-21	1.649,2	24,6	137.253	1,49%	405,3	556,2	28%
sept-21	1.661,6	24,6	138.600	1,47%	404,4	560,5	28%
dic-21	1.694,1	24,5	140.748	1,43%	403,5	567,9	28%
mar-22	1.734,0	24,4	142.501	1,50%	407,7	581,0	28%
jun-22	1.740,7	24,3	145.416	1,63%	416,3	605,4	29%
sept-22	1.740,0	24,5	145.101	2,02%	431,3	625,8	29%
dic-22	1.749,2	24,7	146.146	2,71%	463,5	677,4	31%
mar-23	1.788,4	24,7	142.910	3,39%	498,9	713,0	33%
jun-23	1.793,2	24,6	140.846	3,69%	516,0	726,8	33%
sept-23	1.812,4	24,5	141.590	3,82%	524,4	742,5	33%

¹ El dato del primer trimestre de 2020 (en particular el mes de febrero) está afectado tanto por la entrada en vigor de la Ley de Crédito Inmobiliario 5/2019 como por la constitución de numerosas hipotecas de cuantioso capital sobre viviendas por un número reducido de personas jurídicas.

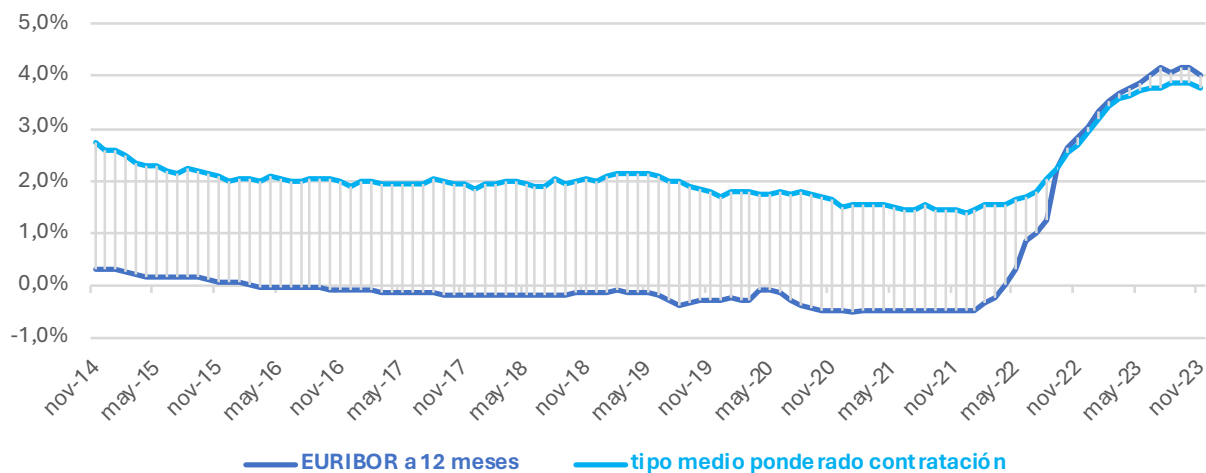
² TEDR: tipo efectivo definición restringida, que equivale a TAE (tasa anual equivalente) sin incluir comisiones. Media ponderada (préstamo a tipo fijo y variable). Promedio trimestral

³ Los ingresos se han medido atendiendo a la Encuesta Trimestral del Coste Laboral (ETCL). Este indicador no tiene en cuenta los ingresos por unidad familiar.

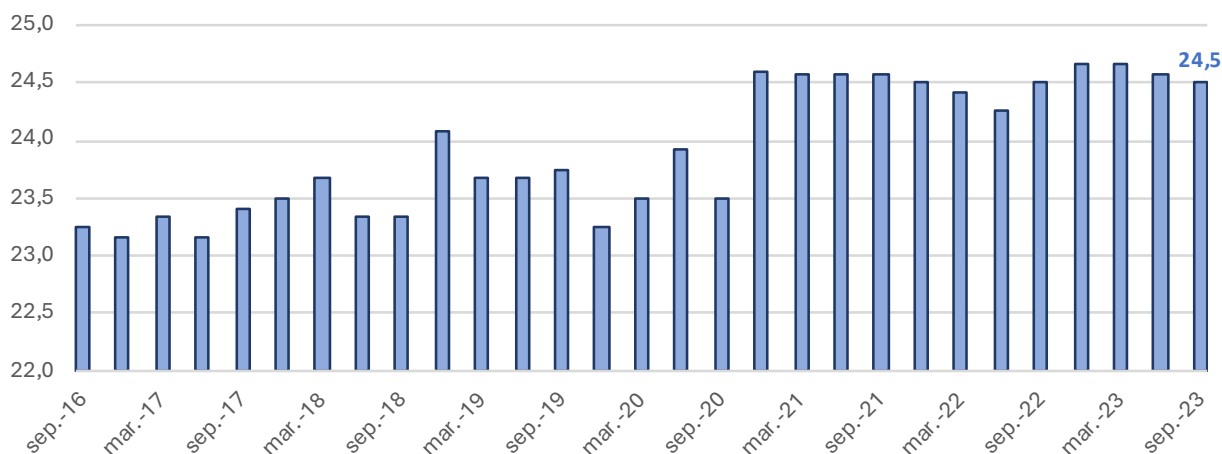
Los datos correspondientes al 3T 2023 siguen reflejando la progresiva subida de los tipos de interés aplicados en las nuevas contrataciones, aun siendo algo más moderado el avance en este último trimestre. En concreto, el tipo medio ponderado ha pasado de situarse en el 2,0% en el 3T 2022 o en el 3,7% del 2T 2023 a registrar una tasa del 3,8% en el 3T 2023. Estos niveles de tipos de interés se apoyan en el mecanismo de transmisión de la política monetaria y han contribuido en buena medida a que el importe de la cuota hipotecaria repuntó un 20% en términos anuales hasta alcanzar los 742 euros.

Por la disparidad de precios y condiciones en los distintos mercados que conforman el panorama inmobiliario español, el importe medio de la cuota hipotecaria no es representativo en algunos términos geográficos caracterizados por unos precios residenciales elevados, como Baleares, Madrid, Barcelona o Guipúzcoa, entre otros. El hecho de que la cuota hipotecaria se determine en función del capital otorgado, además del tipo de interés y del plazo de contratación, hace que en estos mercados el importe de la cuota hipotecaria oscile entre un 20% por encima, como en el caso de Barcelona y Guipúzcoa, o un notable 70%, como ocurre en Baleares. Entre ambas se sitúa Madrid, con una dispersión respecto al promedio nacional de más de un 40%.

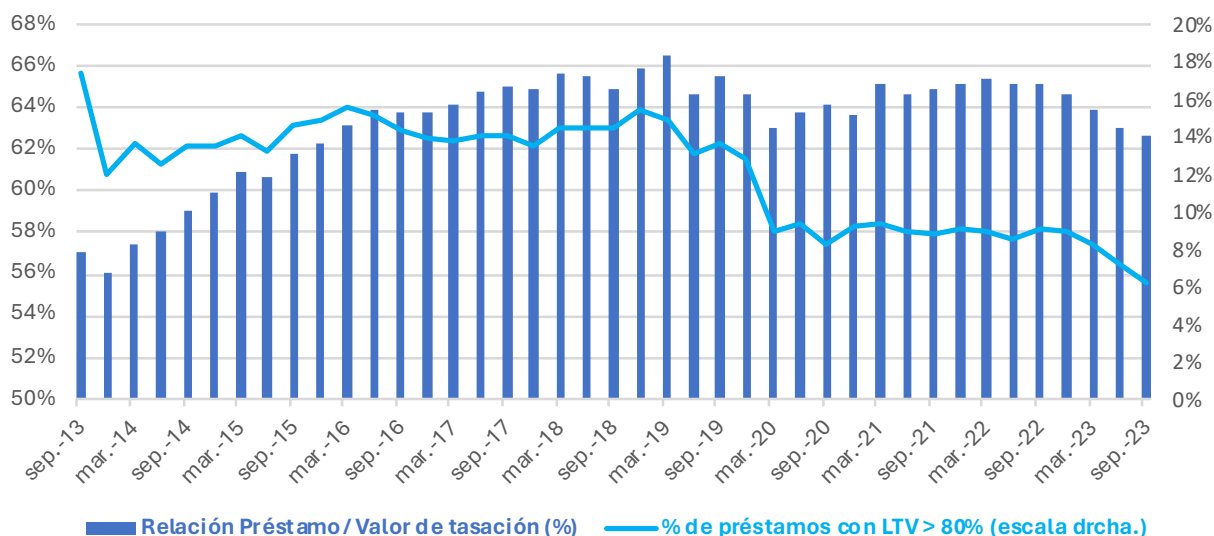
Evolución tipos de interés



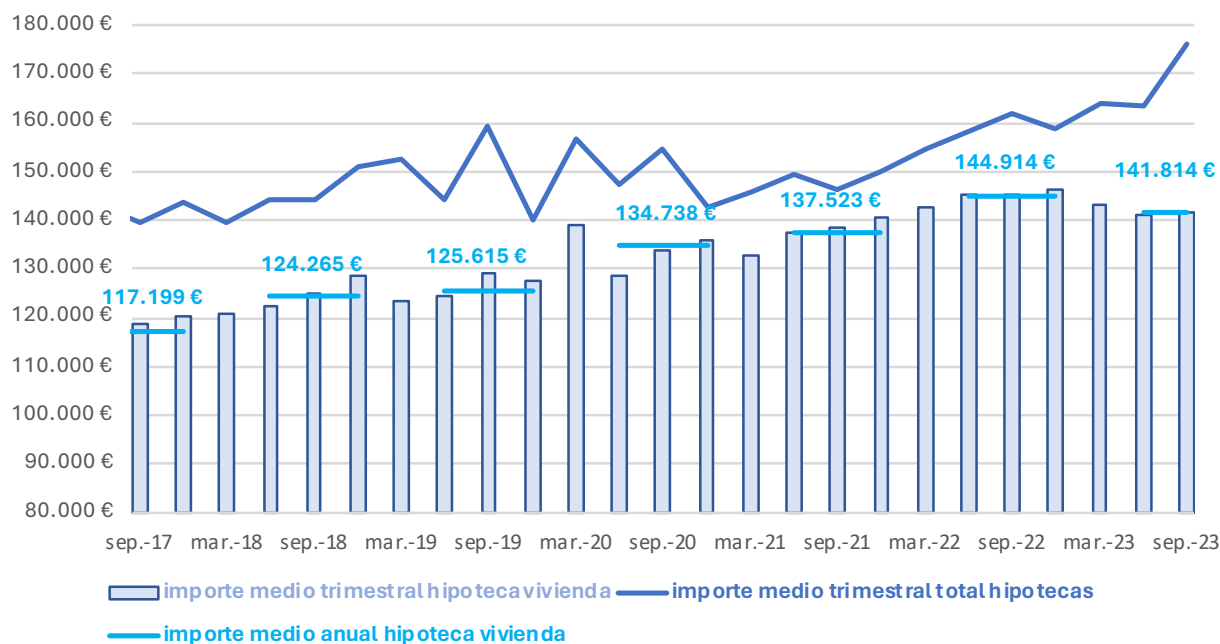
Evolución plazo de contratación medio en operación hipotecaria vivienda



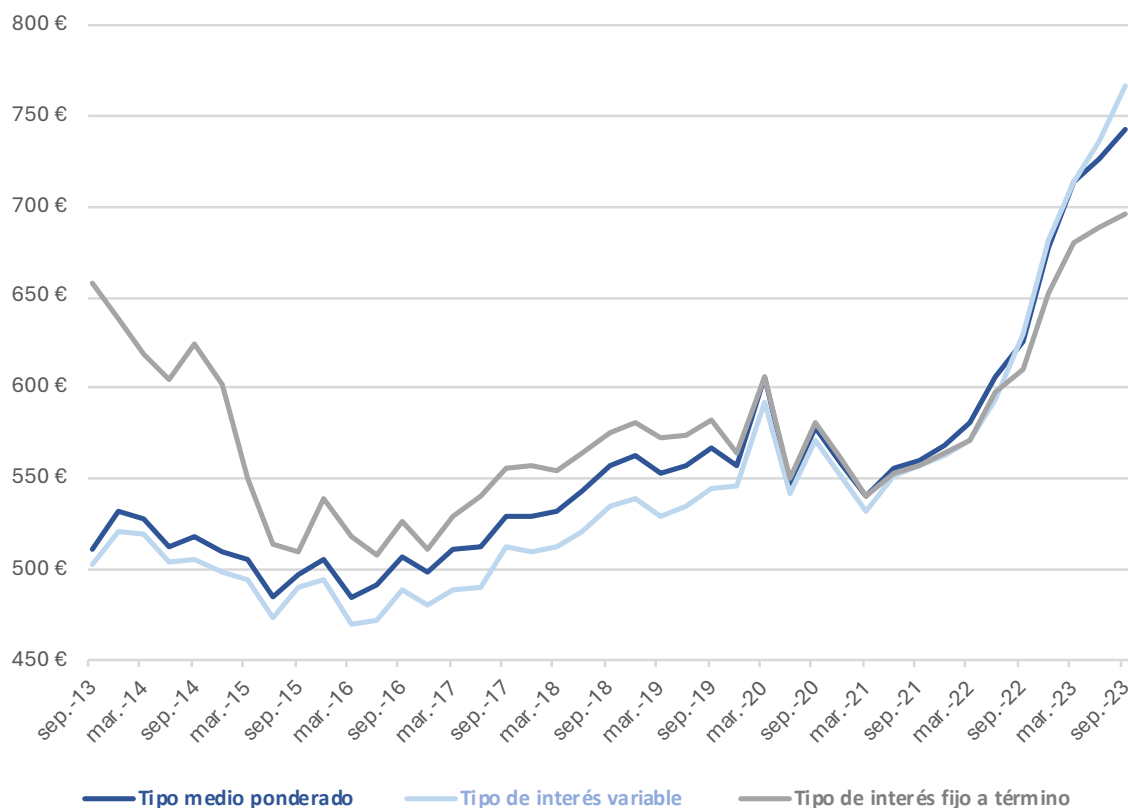
Evolución del ratio préstamo/valor de tasación (LTV)



Evolución importe medio del préstamo hipotecario (nueva contratación)



Evolución cuota hipotecaria media^(*)



^(*) Cálculo obtenido a partir de la información trimestral sobre el importe medio financiado, el plazo medio de amortización y el tipo de interés medio de las operaciones constituidas según su modalidad

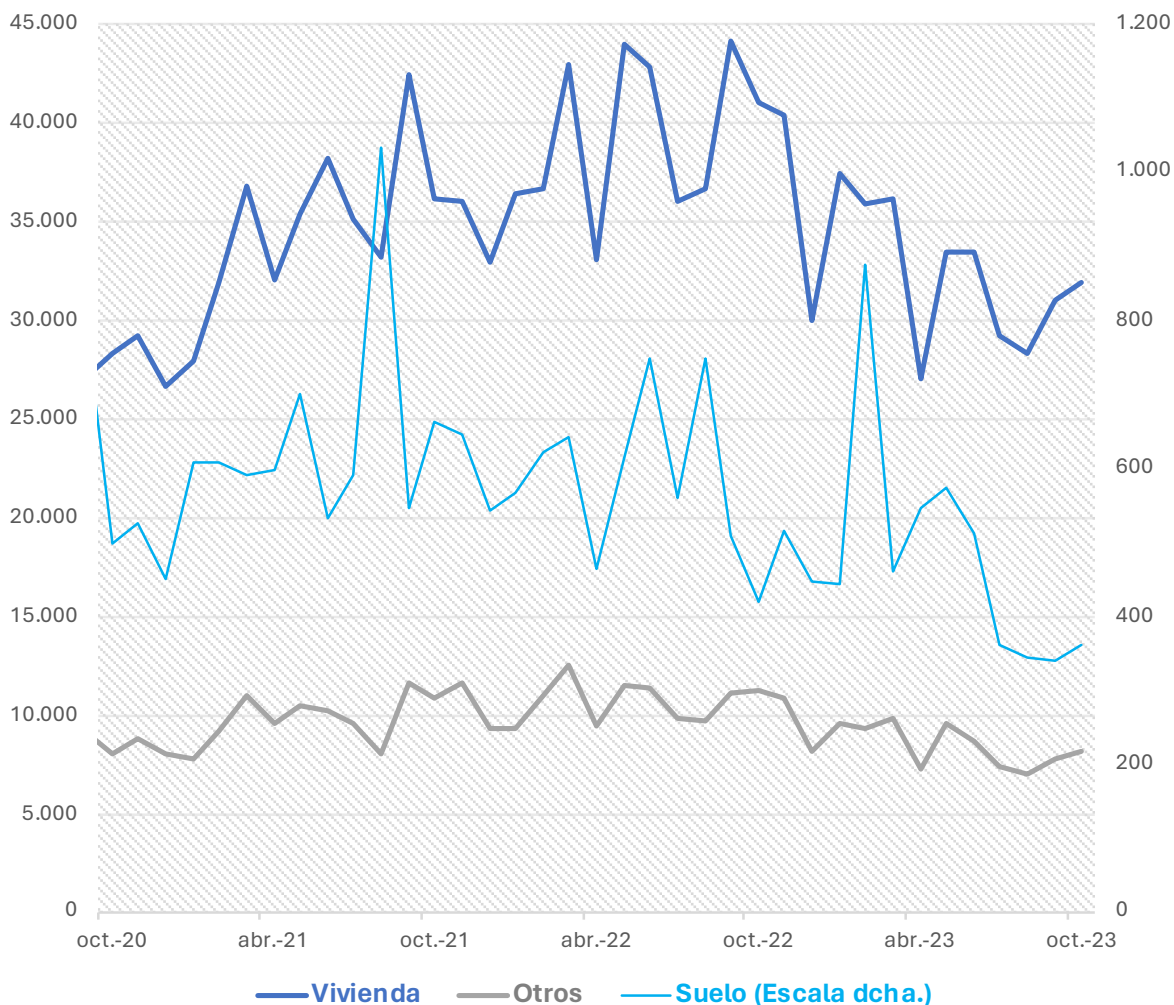
II.III. Nuevas hipotecas constituidas (total y vivienda)

(Número y millones de euros)

PERIODO	TOTAL			De los que sobre vivienda urbana				
	Número	Importe	Tasa variac. anual	Número	% sobre el total	Importe	% sobre el total	Tasa variac. anual
2020	466.580	70.055	-5,0 %	337.752	72%	45.508	65%	+0,3 %
2021	558.210	82.541	+17,8 %	418.058	75%	57.493	70%	+26,3 %
2022	608.656	96.350	+16,7 %	464.107	76%	67.256	70%	+17,0 %
2022*	516.447	81.935	+19,7 %	393.730	76%	57.034	70%	+19,6 %
2023*	421.481	70.130	-14,4 %	323.988	77%	45.946	66%	-19,4 %
mar.-23	142.894	23.458	-1,1 %	109.517	77%	15.651	67%	-5,4 %
jun.-23	123.456	20.234	-18,4 %	93.929	76%	13.255	66%	-24,1 %
sep.-23	113.989	20.073	-18,6 %	88.621	78%	12.554	63%	-25,8 %

(*) acumulado enero-octubre

Número de hipotecas constituidas sobre fincas urbanas: evolución mensual



II.IV. Nuevas hipotecas constituidas según entidad que concede el préstamo

(Número y millones de euros)

PERIODO	TOTAL			BANCO				OTRAS ENTIDADES			
	Número	Importe	Tasa variac. anual	Número	Importe	CUOTA (%)	Tasa variac. anual	Número	Importe	CUOTA (%)	Tasa variac. anual
2020	466.580	70.055	-5,0 %	417.344	63.456	91%	-3,8 %	49.236	6.598	9%	-15,2 %
2021	558.210	82.541	+17,8 %	499.102	74.841	91%	+17,9 %	59.108	7.700	9%	+16,7 %
2022	608.656	96.350	+16,7 %	541.013	85.603	89%	+14,4 %	67.643	10.747	11%	+39,6 %
2022*	516.447	81.935	+19,7 %	460.038	72.912	89%	+17,7 %	56.409	9.022	11%	+39,3 %
2023*	421.481	70.130	-14,4 %	364.675	60.559	86%	-16,9 %	56.806	9.571	14%	+6,1 %
jun.-23	123.456	20.234	-18,4 %	106.553	17.646	87%	-19,9 %	16.903	2.588	13%	-5,9 %
sep.-23	113.989	20.073	-18,6 %	97.963	17.138	85%	-21,2 %	16.026	2.935	15%	+1,2 %

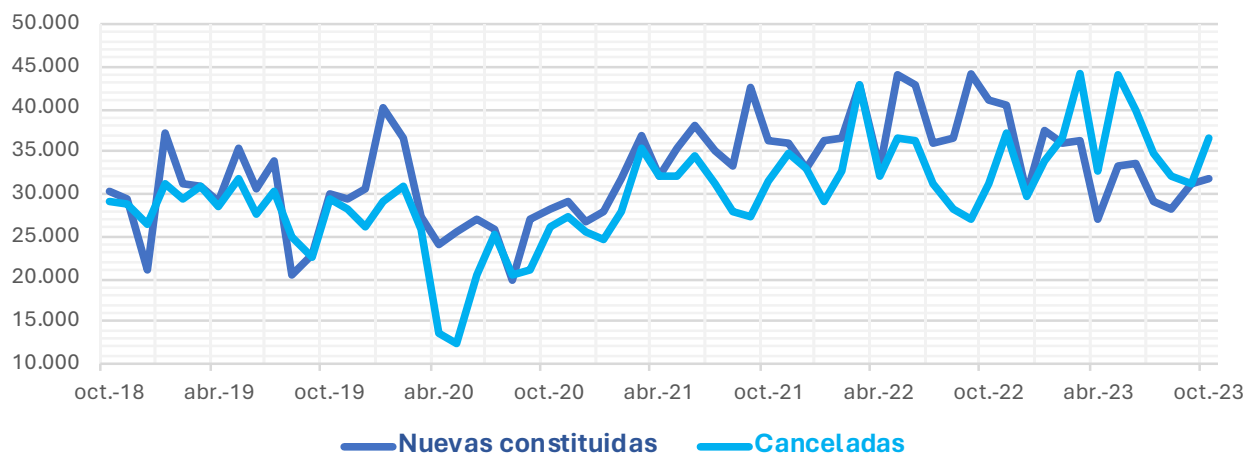
II.V. Hipotecas canceladas registralmente en el periodo de referencia

PERIODO	TOTAL	De los que sobre vivienda urbana	
	Número	Número	CUOTA (%)
2020	478.524	313.911	66%
2021	516.540	342.799	66%
2022	513.126	340.776	66%
2022*	469.065	327.174	70%
2023*	508.736	366.107	72%
jun.-23	160.842	116.684	73%
sep.-23	135.203	98.001	72%

Nº de hipotecas nuevas vs. canceladas (sobre total de fincas)

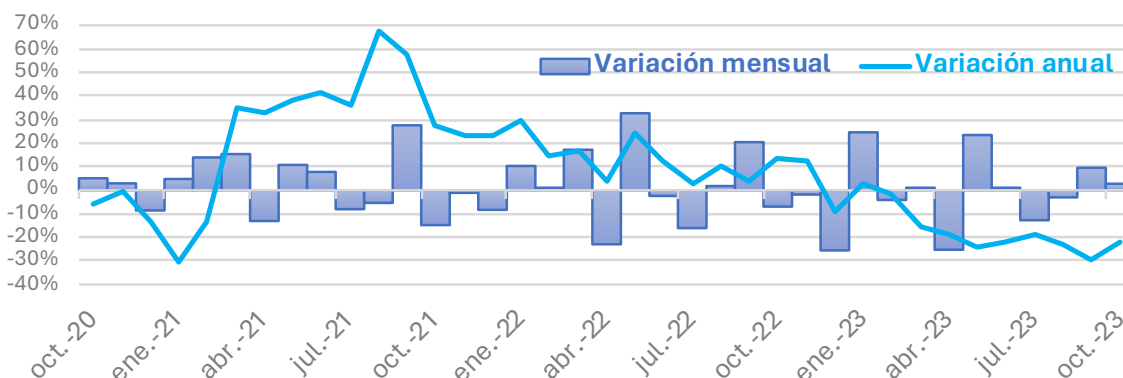


Número de hipotecas nuevas sobre vivienda vs. hipotecas canceladas: evolución mensual



(*) acumulado enero-octubre

Tasas de evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas



El incremento de los costes financieros junto con el gran dinamismo de la demanda residencial asociado al año 2022 son dos aspectos que han contribuido a que desde comienzos del 2023 la actividad hipotecaria venga registrando un progresivo enfriamiento, que se ha traducido en una variación negativa del 18% en el periodo que comprende desde enero hasta octubre en las originaciones otorgadas con fines de adquisición de vivienda.

Esta dinámica ha sido generalizada en todo el territorio español, aunque algunas comunidades han protagonizado descensos por encima de la media nacional, como La Rioja, con una caída del 37%, la Comunidad de Madrid, que ha disminuido su nivel de actividad un 25% y Galicia (-24%). Junto con estas comunidades, se sitúan también Cataluña, Cantabria y Aragón, todas ellas con un descenso superior a la media, en particular del 22%. En menor medida, pero también relevante ha sido el descenso del 20% registrado por la región de Murcia, siendo más significativo su retroceso en valores absolutos que el de otras de las autonomías anteriormente mencionadas como La Rioja o Cantabria con un peso relativo menor.

El endurecimiento de la política monetaria, además de comportar una caída en el nuevo flujo de crédito, también ha generado movimientos en la cartera. Conforme los préstamos vivos han ido reflejando las nuevas condiciones financieras del mercado se aprecia un aumento de las amortizaciones anticipadas, provocando que un mayor volumen de préstamos se cancele íntegramente. Desde principios del año 2022, cuando el mercado ya descontaba el cambio de ciclo monetario que más tarde se fraguó cuando el BCE emprendió la primera subida de los tipos de interés, el número de operaciones canceladas mensualmente en los Registros de la Propiedad ha aumentado un 10% en promedio. Si bien, asumimos que esta cifra probablemente sea más elevada si tenemos en cuenta, en primer lugar, que muchos de los préstamos hipotecarios que llegan a su término no se cancelan registralmente hasta que el inmueble que respalda ese préstamo no es objeto de una transacción, y, en segundo lugar, que esta estadística no considera las amortizaciones parciales.

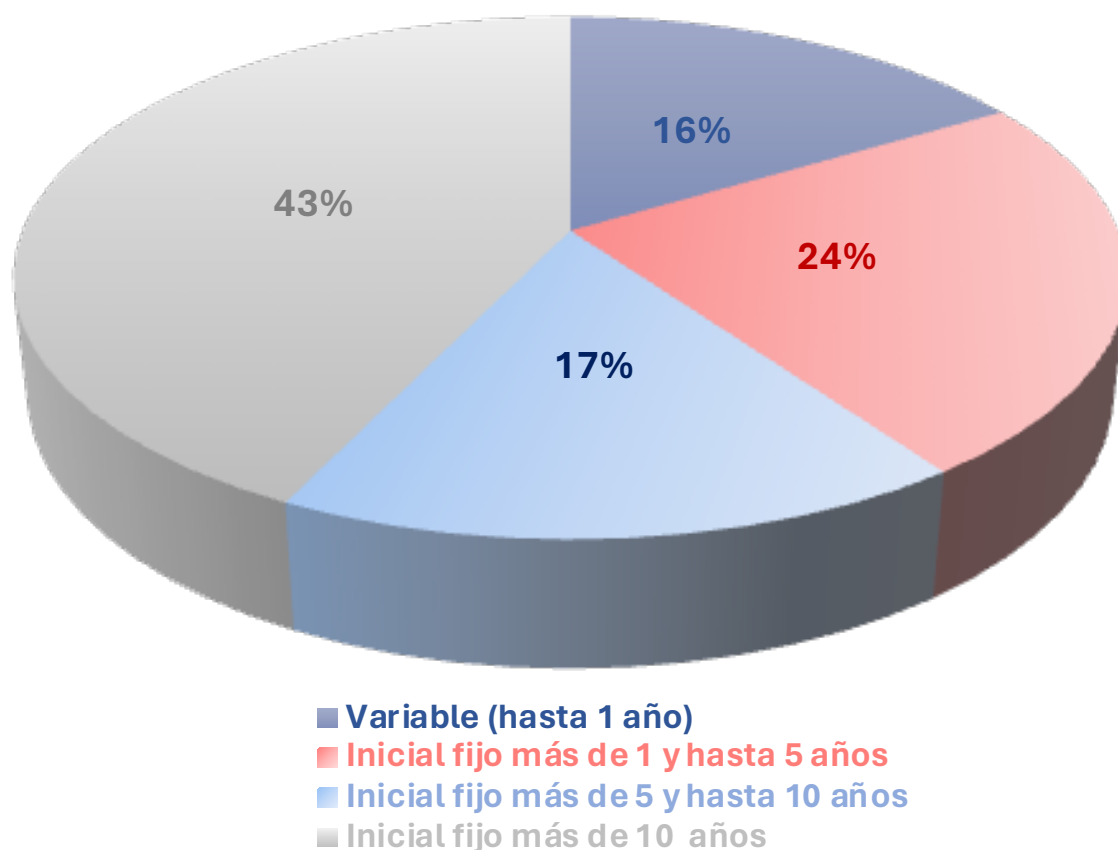
Este fenómeno de desapalancamiento de los hogares, producido por una menor entrada de préstamos y un aumento de las amortizaciones, tenderá a moderarse si tomamos en consideración que el ciclo de subidas de interés parece apuntar en la dirección opuesta y la disponibilidad de ahorros, cuyo origen está en buena parte ligado con las limitaciones al ocio impuestas durante la pandemia, se agota.

II. VI. Contratación hipotecaria según modalidad del tipo de interés formalizado
(Cuotas de mercado). Crédito a la vivienda. Promedio anual

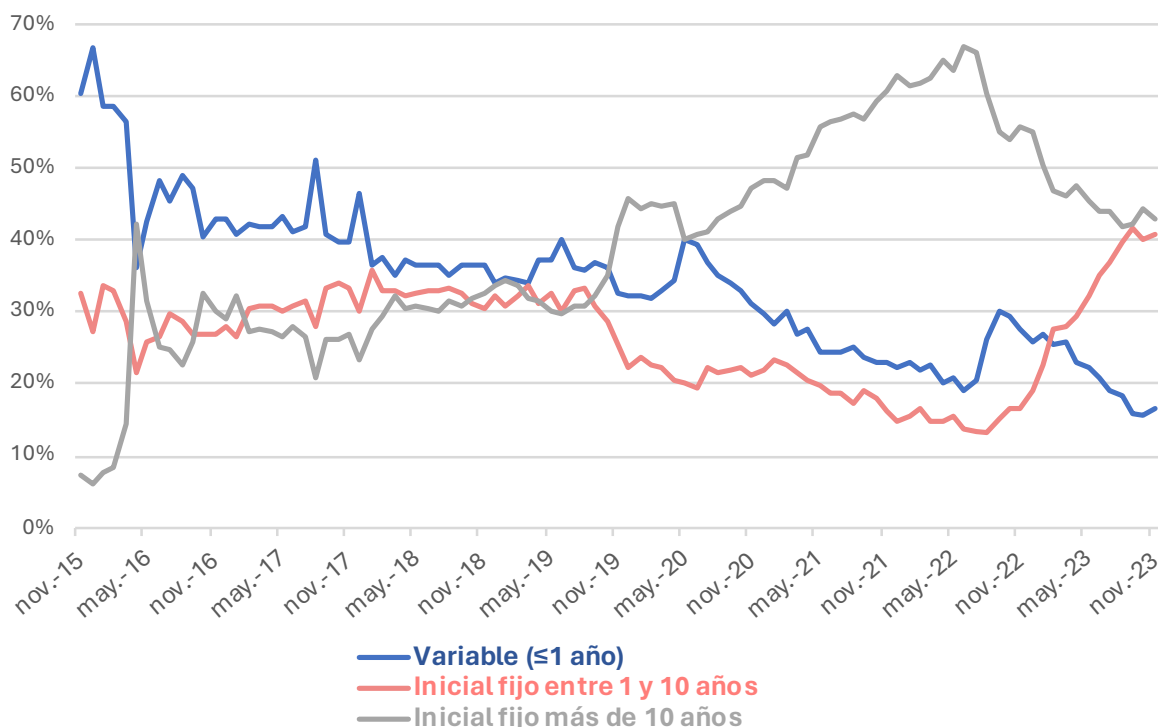
PERIODO	Variable (hasta 1 año)	Inicial fijo más de 1 y hasta 5 años	Inicial fijo más de 5 y hasta 10 años	Inicial fijo más de 10 años
2016	47,4%	24,5%	3,5%	24,5%
2017	42,5%	26,6%	4,2%	26,6%
2018	36,3%	28,2%	4,5%	31,0%
2019	35,6%	26,2%	4,2%	34,0%
2020	34,7%	18,5%	3,1%	43,6%
2021	25,3%	16,1%	3,2%	55,5%
2022	24,0%	11,1%	4,3%	60,7%
2023*	20,9%	21,2%	12,8%	45,1%
jun.-23	20,9%	21,5%	13,5%	44,1%
jul.-23	19,0%	21,6%	15,4%	44,0%
ago.-23	18,4%	23,2%	16,5%	41,9%
sep.-23	16,0%	24,3%	17,4%	42,4%
oct.-23	15,7%	23,9%	16,0%	44,4%
nov.-23	16,4%	23,7%	17,0%	42,8%

(*) promedio enero-noviembre

Peso de la cartera según tipo formalizado (noviembre de 2023)



Tendencia de la contratación hipotecaria en función del tipo de interés formalizado



NOTA: Se consideran préstamos a tipo fijo todos aquellos préstamos cuyo tipo inicial se mantiene fijo por un plazo superior a un año

Se mantiene la tendencia creciente que vienen manifestando desde mediados del año 2022 las conocidas como operaciones mixtas, en las que el tipo permanece invariable durante un periodo superior al año e inferior a los 10 años. En particular, destaca el incremento registrado en aquellas originaciones que establecen un tipo fijo inicial entre 5 y 10 años, que han pasado en apenas un año y medio de suponer el 4% de las operaciones a anotarse una cuota del 17%. Esta categoría junto con la que integra una tasa fija inicial hasta 5 años concentra más del 40% de las nuevas contrataciones a noviembre de 2023. La oferta de este tipo de préstamos permite a los prestatarios garantizarse un tipo fijo en unos niveles razonablemente competitivos durante los primeros años de vida del préstamo, en la confianza de que a futuro los tipos evolucionen favorablemente a sus expectativas.

Por su parte, otra modalidad que reúne un volumen de operaciones sustantivo son las operaciones en las que el tipo permanece fijo por un periodo superior a los 10 años, principalmente las conocidas como fijas a término, que suponen el 43% de los nuevos préstamos para adquisición de vivienda, aun habiendo reducido su cuota de forma considerable desde junio de 2022, cuando los tipos de interés estaban en niveles reducidos y esta modalidad suponía el 67% de las nuevas originaciones.

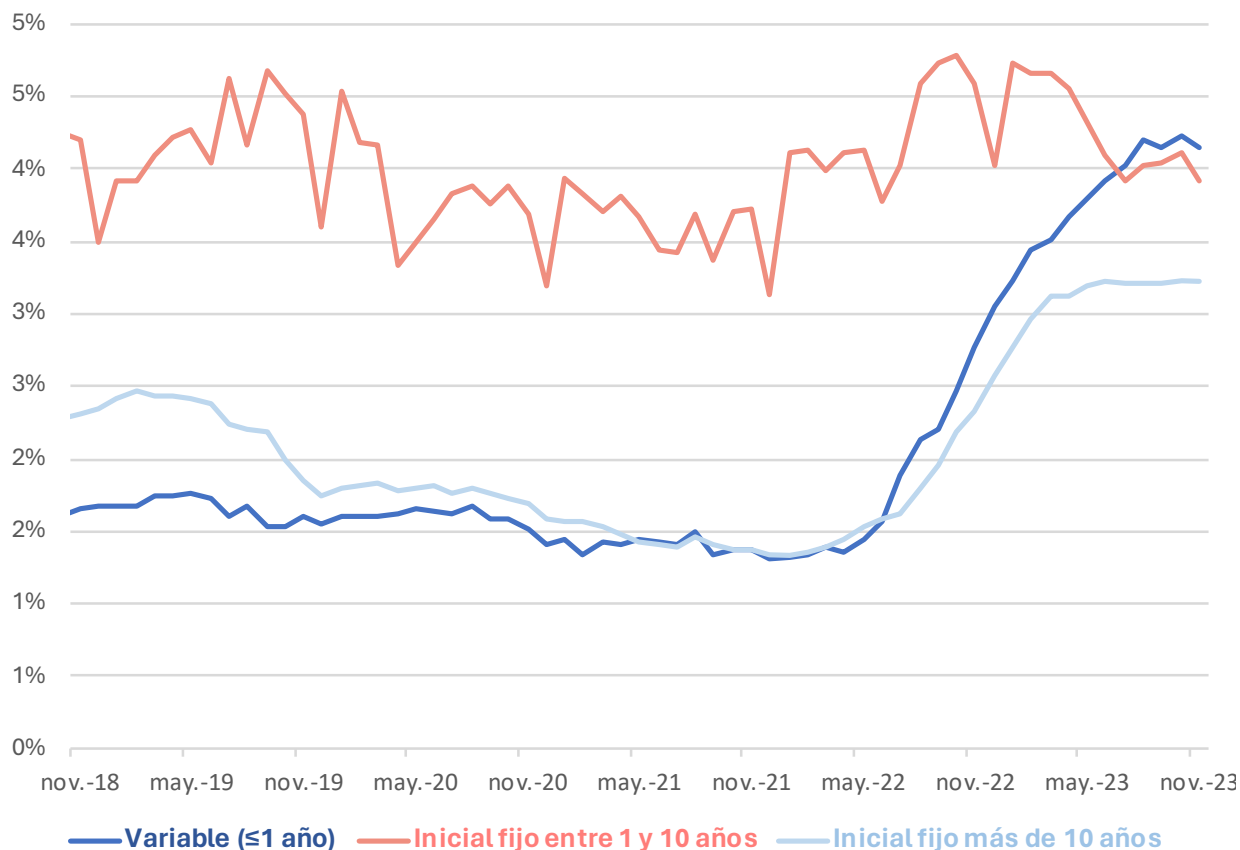
El proceso de normalización monetaria ha dado continuidad a la dinámica que ya se venía produciendo en los préstamos variables, es decir, aquellos en los que el tipo permanece fijo como mucho un año, siendo que apenas un 16% se suscribió bajo esta modalidad en el último mes conocido. Esta categoría, muy popular en el mercado hipotecario español antes de la crisis inmobiliaria, sigue teniendo un peso relevante en la cartera del orden del 55% del saldo vivo.

II. VII. Tipos de interés (TEDR) de las nuevas originaciones de préstamos a la vivienda. Crédito a la vivienda. Promedio anual

PERIODO	Tipo medio ponderado	Variable (hasta 1 año)	Inicial fijo más de 1 y hasta 10 años	Inicial fijo más de 10 años
2016	2,01%	1,67%	2,01%	4,40%
2017	1,95%	1,58%	1,74%	4,15%
2018	1,97%	1,59%	1,71%	4,28%
2019	1,99%	1,65%	1,80%	4,20%
2020	1,73%	1,59%	1,57%	3,80%
2021	1,49%	1,40%	1,36%	3,62%
2022	1,96%	1,91%	2,26%	4,25%
2023*	3,67%	3,85%	4,35%	4,28%
jun.-23	3,75%	3,93%	4,11%	3,23%
jul.-23	3,75%	4,03%	3,92%	3,21%
ago.-23	3,86%	4,21%	4,03%	3,21%
sep.-23	3,85%	4,15%	4,05%	3,20%
oct.-23	3,86%	4,23%	4,11%	3,22%
nov.-23	3,79%	4,15%	3,92%	3,23%

(*) promedio enero-noviembre

Tipos de interés (TEDR) de las nuevas operaciones de adquisición de vivienda



II.VIII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda

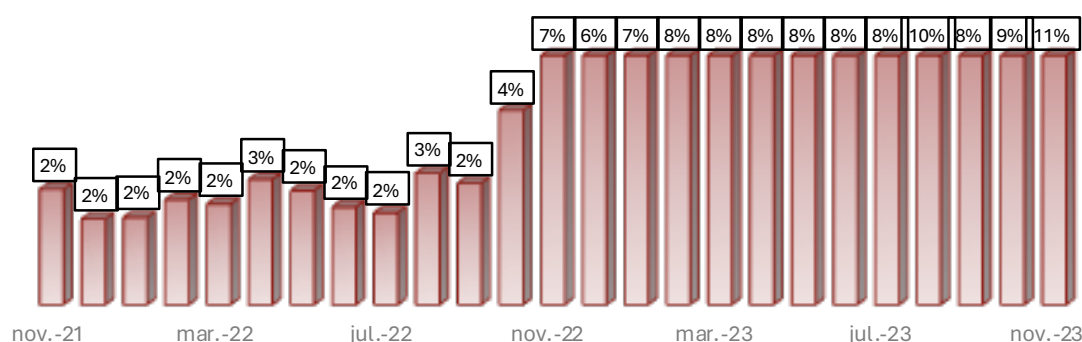
(Millones de euros)

PERIODO	Renegociaciones crédito a la vivienda (A)	Nuevas operaciones crédito vivienda ¹ (B)	(A)/(B)
2018	1.744 €	43.057 €	4,1%
2019	1.319 €	43.590 €	3,0%
2020	2.605 €	43.970 €	5,9%
2021	1.743 €	59.425 €	2,9%
2022	1.911 €	65.220 €	2,9%
2022*	1.622 €	60.026 €	2,7%
2023*	4.327 €	51.114 €	8,5%
ago.-23	371 €	3.631 €	10,2%
sep.-23	352 €	4.231 €	8,3%
oct.-23	414 €	4.806 €	8,6%
nov.-23	558 €	5.010 €	11,1%

¹ Las nuevas operaciones incluyen las renegociaciones

(*) acumulado enero-noviembre

Volumen de renegociaciones sobre el total de nuevas operaciones de crédito a la vivienda



Dentro de la atonía que registra el mercado, destaca el creciente aumento que se observa en las operaciones otorgadas en el marco de una renegociación del préstamo en vigor. Mientras que, a falta de conocer el dato del último mes del año 2023, la actividad que engloba a los nuevos préstamos constituidos sobre vivienda ha sufrido una caída del 20%, las renegociaciones, con un volumen acumulado de 4.377 millones de euros, se han casi triplicado. De esta forma, en el cómputo del año representan alrededor del 8,5% de las nuevas operaciones frente al 3,0% observado en los dos años anteriores, destacando el mes de noviembre con una cuota del 11% mientras se mantiene la desaceleración en el crédito nuevo.

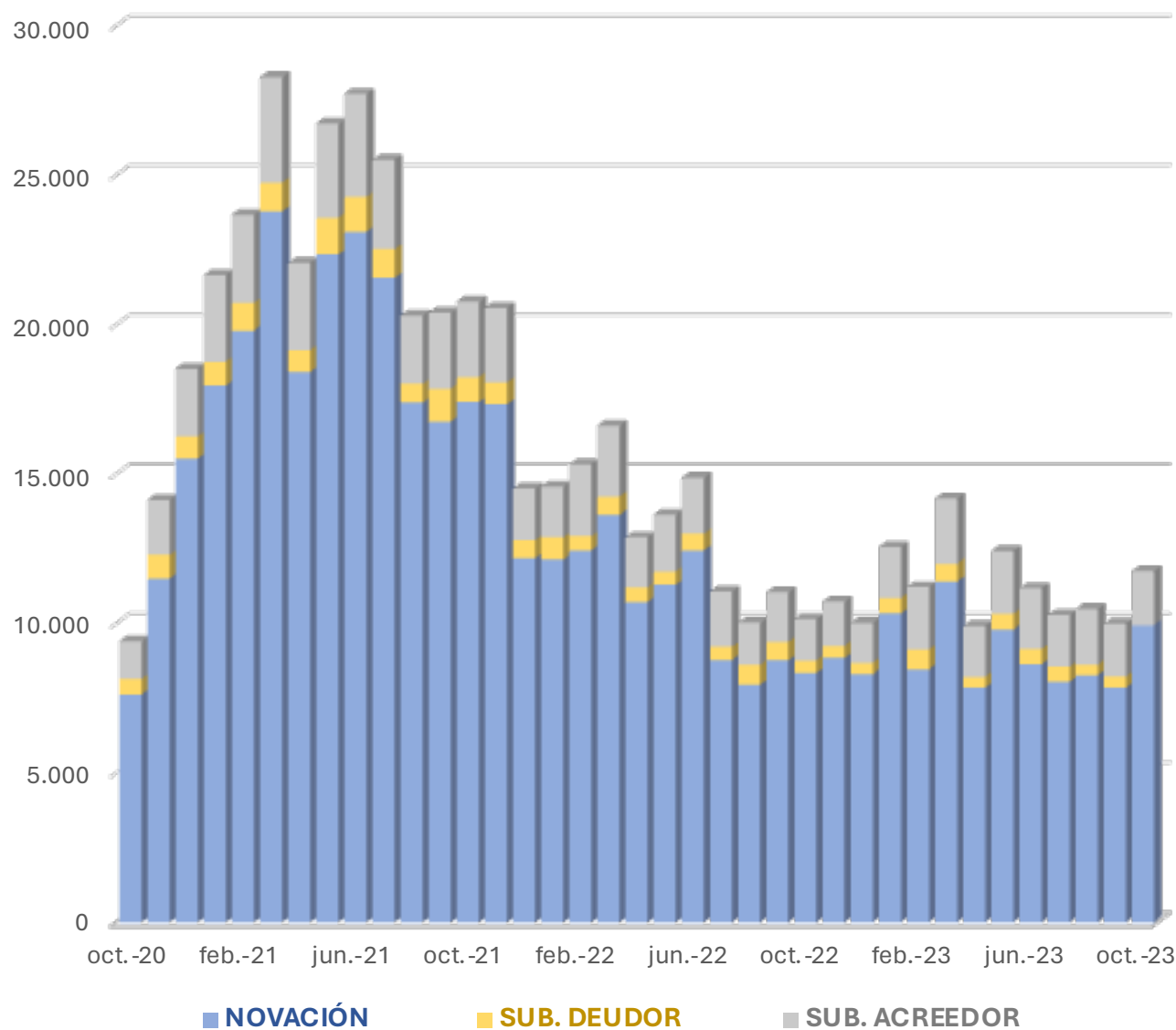
Este fenómeno estaría respaldado por la subida generalizada de los tipos de interés, que ha favorecido la conversión de la modalidad de hipoteca, de variable a fija, apoyado a su vez en las medidas que se establecen en el Real Decreto-Ley 19/2022, que reducen o incluso anulan los costes de compensación asociados a este tipo de modificaciones de las condiciones contractuales.

II.IX. Hipotecas con cambios registrales

	TOTAL CAMBIOS	DE LOS QUE VIVIENDA	NOVACIÓN	SUBROGACIÓN DEUDOR	SUBROGACIÓN ACREEDOR	Tasa de variación interanual		
						Novación	Subrogación deudor	Subrogación acreedor
2018	73.410	48.011	57.391	4.049	11.970	-18,5 %	-11,4 %	-17,3 %
2019	65.002	39.543	50.212	3.607	11.183	-12,5 %	-10,9 %	-6,6 %
2020	97.030	65.692	77.472	4.966	14.592	+54,3 %	+37,7 %	+30,5 %
2021	272.131	207.381	228.050	10.646	33.435	+194,4 %	+114,4 %	+129,1 %
2022	150.911	113.050	123.658	6.221	21.032	-45,8 %	-41,6 %	-37,1 %
2022*	130.173	97.094	106.509	5.442	18.222	-46,4 %	-41,5 %	-37,6 %
2023*	114.388	86.574	90.572	4.860	18.956	-15,0 %	-10,7 %	+4,0 %

(*) acumulado enero-octubre

Número total de cambios registrales en hipotecas

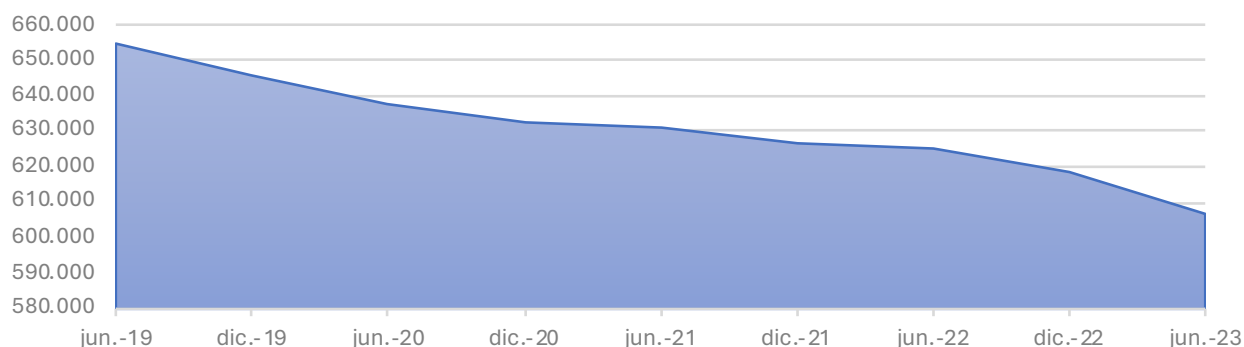


II.X. Saldo vivo del crédito hipotecario

(Millones de euros)

PERIODO	Saldo vivo crédito hipotecario			
	Entidades de depósito			
		T ₁₂	Bancos y Cajas	
jun.-19	654.688	-2,9 %	595.526	59.162
dic.-19	645.385	-2,3 %	586.245	59.140
jun.-20	637.780	-2,6 %	578.764	59.016
dic.-20	632.475	-2,0 %	573.394	59.081
jun.-21	631.345	-1,0 %	571.150	60.195
dic.-21	626.847	-0,9 %	565.306	61.541
jun.-22	624.833	-1,0 %	562.206	62.626
dic.-22	618.395	-1,3 %	556.215	62.180
jun.-23	606.499	-2,9 %	544.672	61.827

Crédito hipotecario en el balance de las entidades de crédito

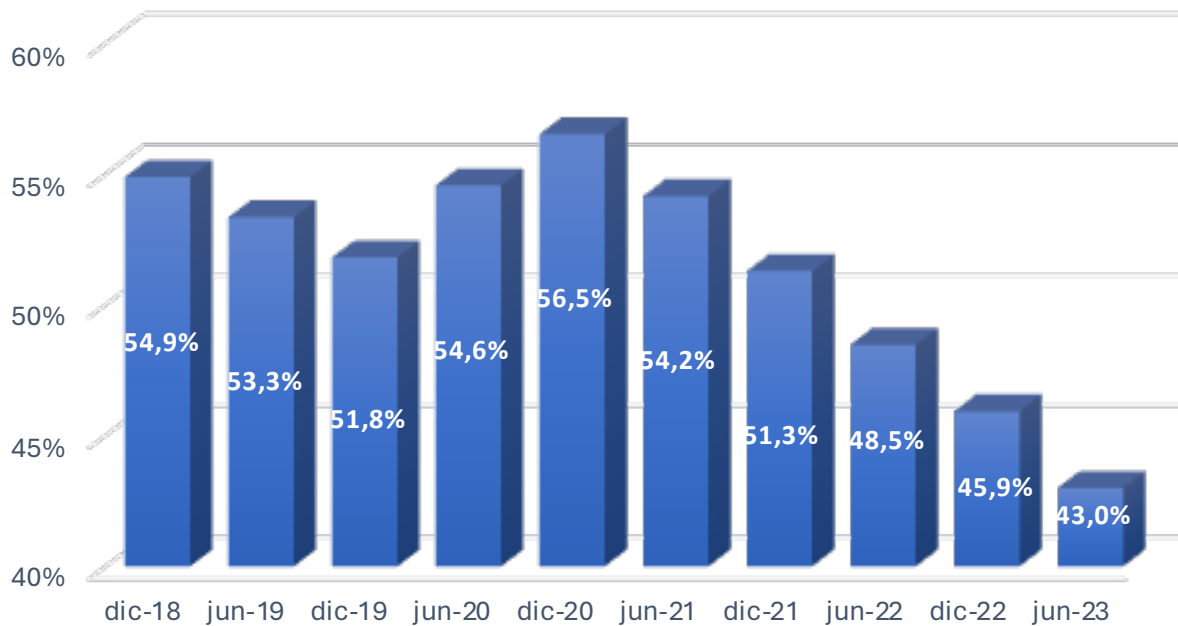


II.XI. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades

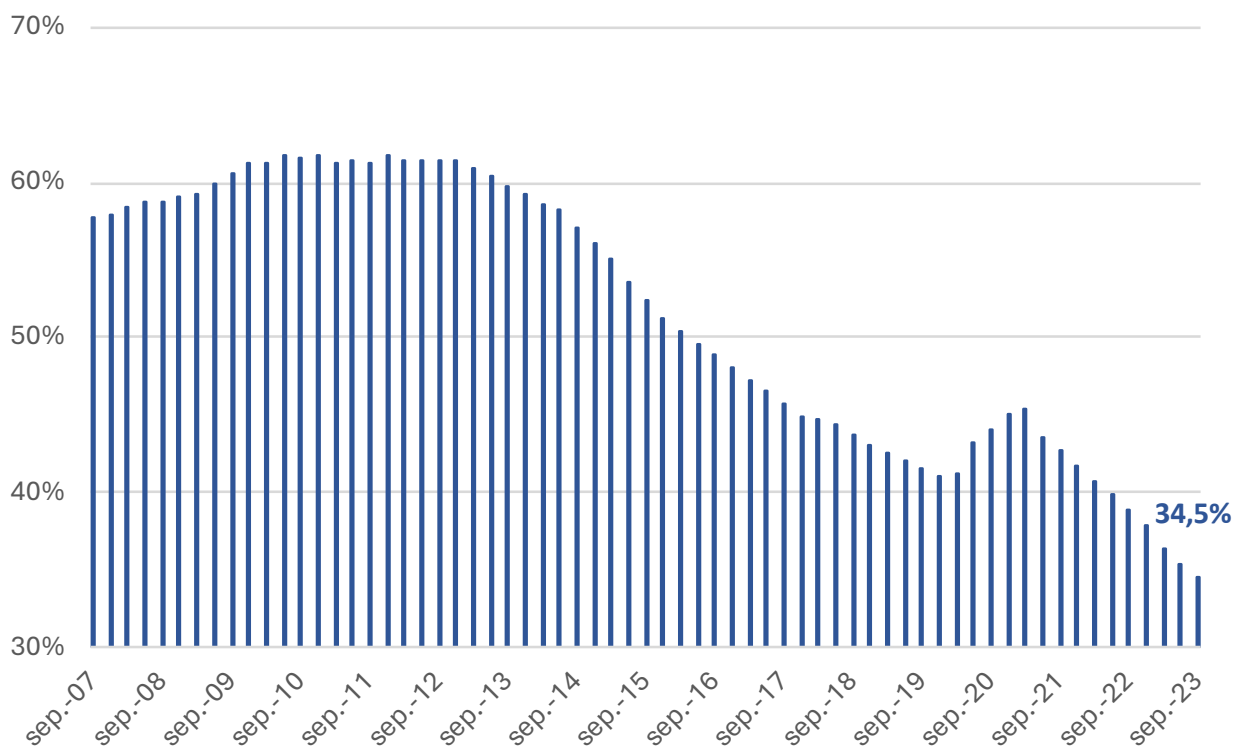
(Millones de euros)

PERIODO	Crédito hipotecario a OSR con garantía inmobiliaria					
	Total	Entidades de depósito				
		Crédito hipotecario a HOGARES con garantía inmobiliaria				
		Total	Peso sobre créd. Hipotecario a OSR	Adquisición de vivienda con GI	Peso sobre créd. Hipotecario a OSR	Resto de hogares (sin adq. vivienda)
jun.-21	631.345	502.364	80%	475.464	75%	26.900
dic.-21	626.847	500.104	80%	477.419	76%	22.684
jun.-22	624.833	503.075	81%	481.139	77%	21.936
dic.-22	618.395	499.004	81%	477.810	77%	21.194
jun.-23	606.499	489.941	81%	469.407	77%	20.534

Peso crédito hipotecario sobre el PIB



Peso crédito inmobiliario hogares (adq. y rehabilitación vivienda) sobre el PIB



El crédito hipotecario encadena un nuevo descenso y acelera su ritmo de desaceleración conforme se intensifican las subidas de los tipos de interés (-2,9% en junio de 2023 frente al -1,3% observado en diciembre de 2022 o el -1,0% de junio de 2022).

II.XII. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR). Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	Variación interanual (T ₁₂)	ENTIDADES DE CREDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	ICO ¹	
2019	1.193.527 €	-1,2 %	1.135.590 €	6.979 €	50.958 €
2020	1.224.458 €	+2,6 %	1.174.945 €	8.191 €	41.323 €
2021	1.223.700 €	-0,1 %	1.173.435 €	7.482 €	42.783 €
2022	1.219.477 €	-0,3 %	1.166.763 €	7.286 €	45.429 €
mar.-23	1.203.338 €	-0,9 %	1.152.312 €	7.198 €	43.828 €
jun.-23	1.205.595 €	-2,3 %	1.152.994 €	7.420 €	45.181 €
sep.-23	1.183.049 €	-3,3 %	1.131.559 €	7.721 €	43.769 €

¹ Instituto de Crédito Oficial

Peso del crédito hipotecario sobre el total del crédito a Otros Sectores Residentes (OSR)



El crédito a otros sectores residentes (OSR), que asciende a 1.183.049 millones de euros a septiembre de 2023, disminuyó a razón de un 3,3% interanual y un 1,9% intertrimestral. Desde una perspectiva interanual, las sociedades no financieras mostraron un retroceso mayor (-5,1%) que los hogares (-2,2%).

Este menor apalancamiento, en que lleva sumido el crédito prácticamente desde que se inició la crisis inmobiliaria, ha permitido que la ratio que relaciona el crédito en vigor con los depósitos del sector privado residente (86%) así como con el PIB (82%) siga en descenso. Ambas magnitudes se sitúan en mínimos históricos.

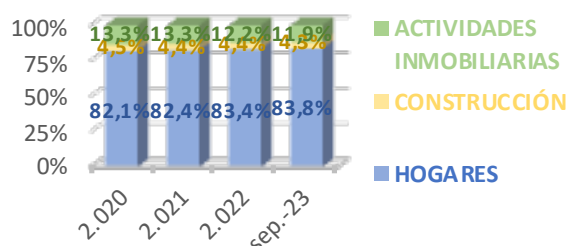
II.XIII. Crédito inmobiliario total. Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	Total	Variación interanual (T ₁₂)	Hogares ¹	Variación interanual (T ₁₂)	Construcción	Variación interanual (T ₁₂)	Actividades inmobiliarias	Variación interanual (T ₁₂)
2019	625.030	-2,5 %	510.868	-1,5 %	26.013	-10,5 %	88.149	-5,6 %
2020	614.053	-1,8 %	504.215	-1,3 %	27.895	+7,2 %	81.943	-7,0 %
2021	619.512	+0,9 %	510.176	+1,2 %	27.235	-2,4 %	82.101	+0,2 %
2022	610.086	-1,5 %	508.937	-0,2 %	26.542	-2,5 %	74.607	-9,1 %
mar.-23	603.338	-2,0 %	503.037	-1,7 %	26.703	-1,7 %	73.598	-4,1 %
jun.-23	597.396	-2,9 %	499.232	-2,7 %	26.158	-1,9 %	72.007	-4,5 %
sep.-23	591.709	-4,0 %	495.732	-3,3 %	25.670	-5,8 %	70.308	-7,9 %

¹ Recoge el total de préstamos y créditos en vigor para adquisición y rehabilitación de vivienda

Composición del crédito inmobiliario



Se prolonga la desaceleración en las exposiciones de crédito inmobiliario tanto desde una perspectiva anual como trimestral, con un descenso del 4,0% y del 1,0%, respectivamente. Las tres carteras que lo integran mostraron una evolución negativa, si bien la magnitud de la caída fue heterogénea entre segmentos, tanto en términos relativos como en absolutos.

El elevado ritmo de amortizaciones y el menor dinamismo que viene mostrando la actividad residencial conforme se endurecen las condiciones financieras de acceso al crédito está teniendo su reflejo en el saldo vivo de la cartera residencial, la más relevante dada la magnitud de su volumen. El saldo de esta rúbrica, que se sitúa algo por encima de los 480.000 millones de euros, se contrajo un -3,3% en tasa interanual frente al -2,7% observado en el 2T 2023 o el -1,6% del 1T 2023. En términos trimestrales, se observa un nivel de contracción similar al del trimestre anterior, que se establece en el -0,7%. Por su parte, la rehabilitación de viviendas, con un saldo significativamente menor (15.693 millones de euros), encadena varios descensos que se sitúan en el 5,5% interanual y en el -2,0% intertrimestral en este último trimestre conocido.

En paralelo, las exposiciones de crédito al sector de la construcción y a las actividades inmobiliarias, con un volumen de 25.670 y 70.308 millones de euros, respectivamente, también han descendido de forma importante durante este tercer trimestre. De forma conjunta, estas exposiciones de crédito se contrajeron un 7,4% en los últimos 12 meses, lo que equivale a 7.617 millones de euros.

En general, la cartera inmobiliaria objeto de análisis, viene desde aproximadamente 2008 experimentando una recomposición, en la que gana peso el segmento de hogares (83,8%) en detrimento del sector de la construcción (4,3%) y de las actividades inmobiliarias (11,9%). Las dificultades para desarrollar nuevas promociones inmobiliarias ante la escasez de suelo finalista en un entorno en el que opera una mayor prudencia del sector financiero explican en gran medida la desaceleración más acusada que han experimentado estas actividades productivas (construcción y actividades inmobiliarias) en relación con el segmento de particulares.

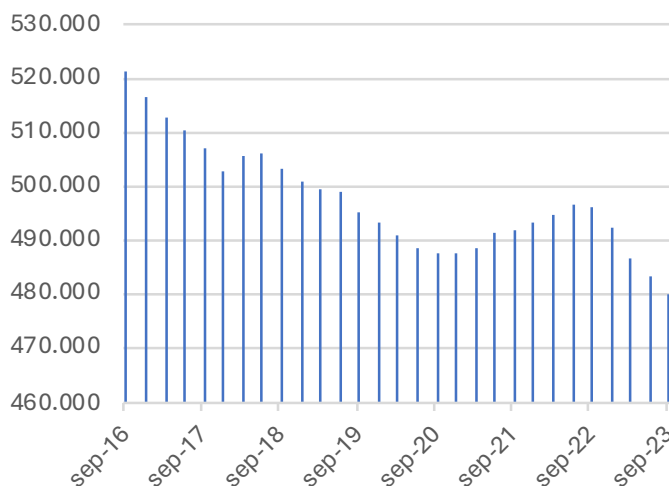
II.XIV. Crédito inmobiliario a hogares. Negocios en España

(Millones de euros)

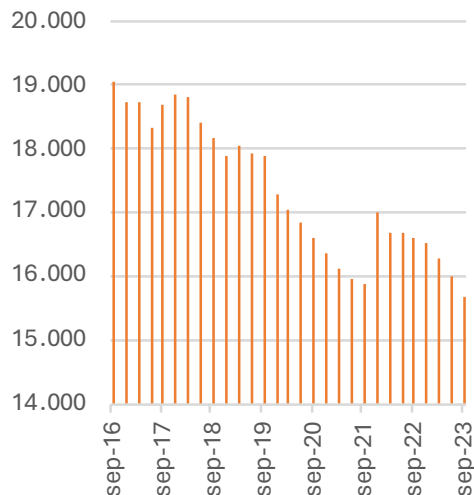
PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		REHABILITACIÓN
			TOTAL	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹	
2019	510.868 €	-1,5 %	493.568 €	487.561 €	17.301 €
2020	504.215 €	-1,3 %	487.855 €	481.913 €	16.360 €
2021	510.176 €	+1,2 %	493.146 €	487.146 €	17.030 €
2022	508.937 €	-0,2 %	492.425 €	486.890 €	16.512 €
mar.-23	503.037 €	-1,7 %	486.762 €	481.496 €	16.275 €
jun.-23	499.232 €	-2,7 %	483.224 €	478.120 €	16.008 €
sep.-23	495.732 €	-3,3 %	480.039 €	475.055 €	15.693 €

¹ Se incluyen créditos que cuenten con una garantía real inmobiliaria, incluidas las instrumentadas como arrendamientos financieros, cualquiera que sea el inmueble recibido en garantía.

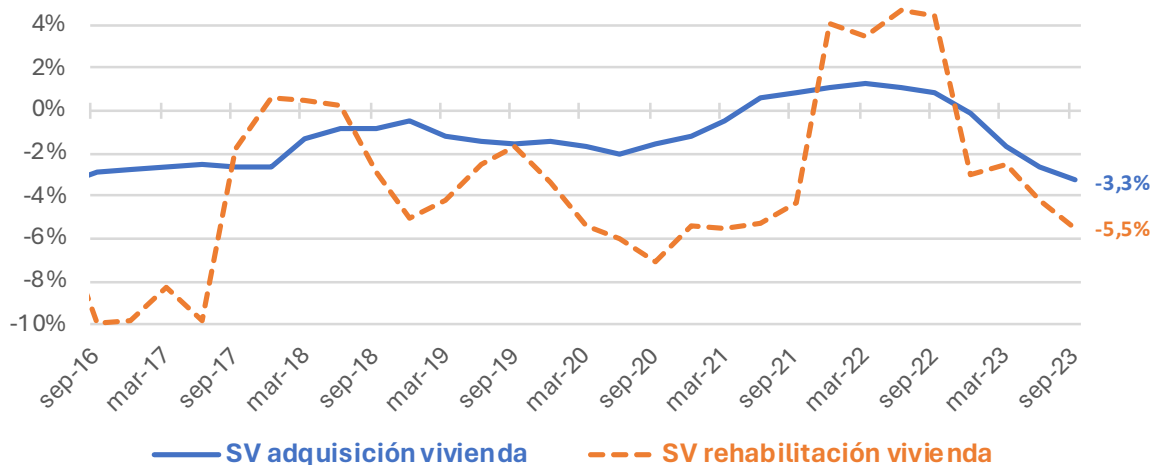
Evolución del crédito otorgado con fines de adquisición de vivienda (mill. euros)



Evolución del crédito otorgado a la rehabilitación de vivienda (mill. euros)



Tasa de variación anual del saldo vivo de particulares



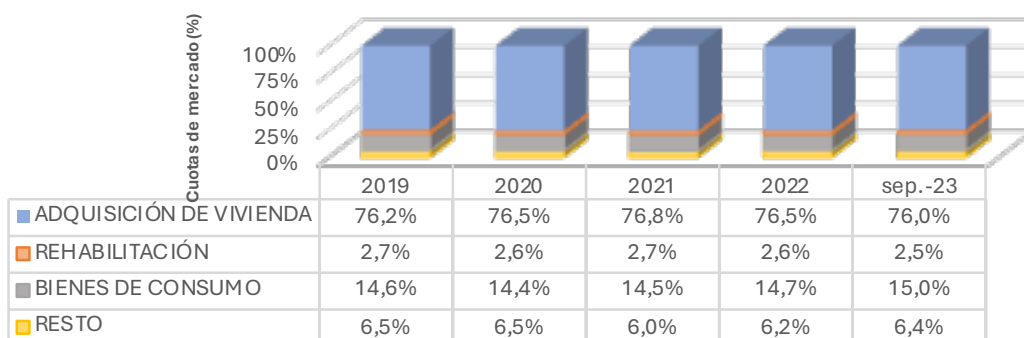
II.XV. Otros créditos a hogares. Negocios en España

(Millones de euros)

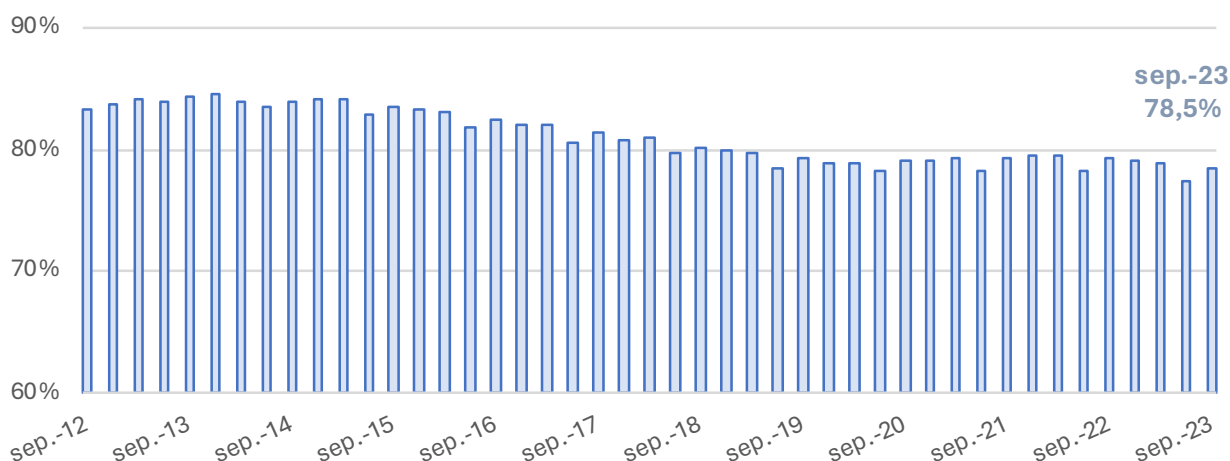
PERIODO	DETALLE FINANCIACIÓN A HOGARES							
	TOTAL (1=3+5+6+8)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA (2)	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (3)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹ (4)	REHABILITACIÓN (5)	BIENES DE CONSUMO (6)	BIENES DE CONSUMO DURADERO (7)	RESTO ² (8)
2019	647.479 €	518.004 €	493.568 €	487.561 €	17.301 €	94.279 €	55.843 €	42.331 €
2020	637.515 €	509.497 €	487.855 €	481.913 €	16.360 €	91.796 €	59.205 €	41.504 €
2021	642.404 €	509.905 €	493.146 €	487.146 €	17.030 €	93.370 €	59.733 €	38.858 €
2022	643.342 €	508.158 €	492.425 €	486.890 €	16.512 €	94.393 €	59.790 €	40.012 €
mar.-23	637.183 €	502.464 €	486.762 €	481.496 €	16.275 €	93.244 €	61.273 €	40.901 €
jun.-23	645.092 €	498.728 €	483.224 €	478.120 €	16.008 €	94.580 €	62.745 €	51.281 €
sep.-23	631.222 €	495.743 €	480.039 €	475.055 €	15.693 €	94.891 €	63.382 €	40.599 €

¹ Se incluyen créditos que cuenten con una garantía real inmobiliaria, incluidas las instrumentadas como arrendamientos financieros, cualquiera que sea el inmueble recibido en garantía.

² Recoge los préstamos y créditos a hogares concedidos para finalidades distintas del crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.



Peso del crédito inmobiliario para adquisición y rehabilitación de vivienda sobre el total de crédito a hogares



II.XVI. Crédito a las Actividades Inmobiliarias. Negocios en España

(Millones de euros)

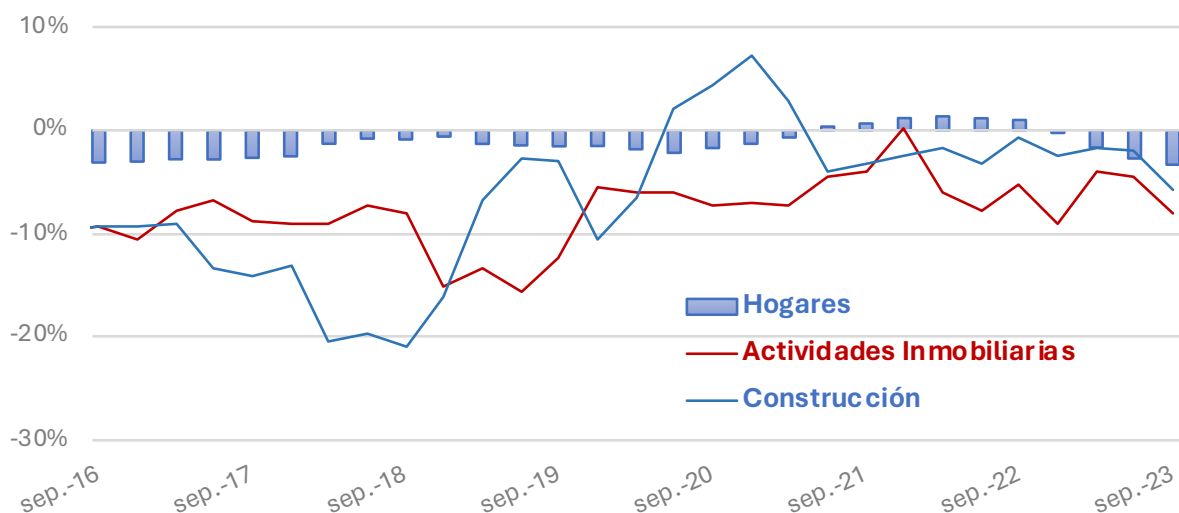
PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2019	88.149 €	-5,6 %	87.211 €	159 €	779 €
2020	81.943 €	-7,0 %	81.359 €	152 €	433 €
2021	82.101 €	+0,2 %	81.586 €	123 €	392 €
2022	74.607 €	-9,1 %	73.946 €	244 €	417 €
mar.-23	73.598 €	-4,1 %	73.020 €	160 €	418 €
jun.-23	72.007 €	-4,5 %	71.442 €	162 €	402 €
sep.-23	70.308 €	-7,9 %	69.773 €	169 €	365 €

II.XVII. Crédito a la construcción. Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2019	26.013 €	-10,5 %	24.304 €	537 €	1.172 €
2020	27.895 €	+7,2 %	26.275 €	570 €	1.050 €
2021	27.235 €	-2,4 %	25.603 €	487 €	1.145 €
2022	26.542 €	-2,5 %	24.945 €	432 €	1.165 €
mar.-23	26.703 €	-1,7 %	25.124 €	427 €	1.152 €
jun.-23	26.173 €	-1,9 %	24.563 €	423 €	1.187 €
sep.-23	25.692 €	-5,8 %	24.092 €	423 €	1.178 €

Tasas de variación interanual en el crédito inmobiliario

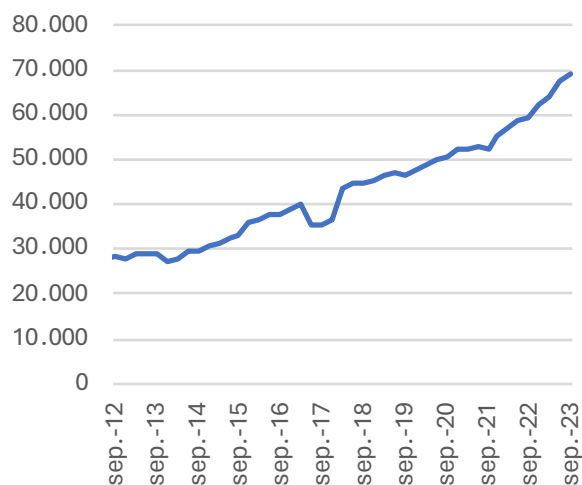


II.XVIII. Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR) en entidades de depósito. Negocios en España

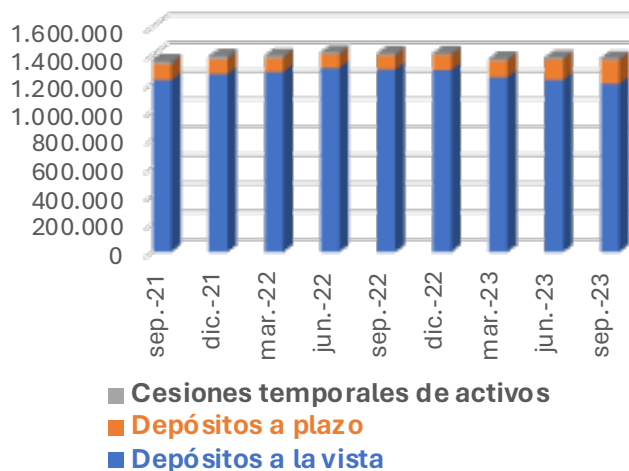
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL NACIONAL		SPR			AAPP		
	Importe	T ₁₂	Importe	T ₁₂	Peso SPR/Total nacional	Importe	T ₁₂	Peso AAPP/Total nacional
2019	1.287.798 €	+4,2 %	1.218.981 €	+4,6 %	95%	68.817 €	-2,9 %	5%
2020	1.409.286 €	+9,4 %	1.329.870 €	+9,1 %	94%	79.416 €	+15,4 %	6%
2021	1.486.344 €	+5,5 %	1.390.015 €	+4,5 %	94%	96.329 €	+21,3 %	6%
2022	1.506.442 €	+1,4 %	1.410.799 €	+1,5 %	94%	95.644 €	-0,7 %	6%
mar.-23	1.468.903 €	-1,0 %	1.372.124 €	-1,7 %	93%	96.779 €	+10,1 %	7%
jun.-23	1.487.731 €	-1,9 %	1.382.907 €	-2,5 %	93%	104.824 €	+6,4 %	7%
sep.-23	1.482.201 €	-1,3 %	1.376.383 €	-2,3 %	93%	105.818 €	+14,8 %	7%

Evolución de los depósitos en la banca digital (millones de euros)



Saldo depósitos bancarios en OSR según disponibilidad (millones de euros)



El proceso de endurecimiento de la política monetaria, que persigue reconducir la inflación a través del aumento de los tipos de interés, se ha trasladado también a la remuneración del pasivo, aunque en menor medida de lo que ha hecho en los préstamos. Conforme avanza el ciclo se observa una intensificación en las rentabilidades de los depósitos, siendo más relevante en aquellos instrumentos que tienen una permanencia mayor.

Esto estaría generando una cierta recomposición del pasivo de las entidades, donde las imposiciones a plazo ganan peso (representan actualmente el 13% frente al 8% de hace un año y medio), aun siendo la opción mayoritaria entre los hogares y las empresas los depósitos a la vista (de disposición inmediata), que reúnen el 87% del saldo restante.

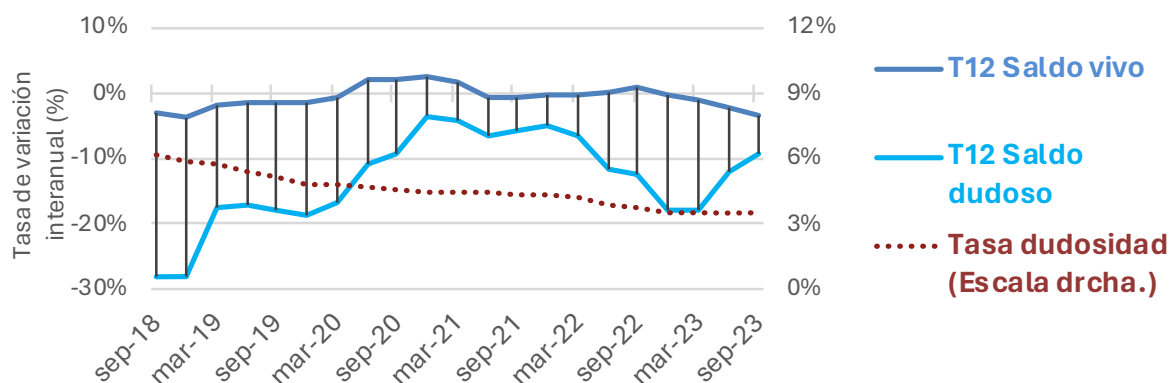
III. INDICADORES DE DUDOSIDAD

III.I. Detalle dudosis del SPR/OSR

(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
			ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC	
		DEL QUE DUDOSOS	Entidades de crédito	Resto ent. crédito		
2019	1.193.527 €	57.192 €	4,8%	3,9%	5,1%	
2020	1.224.458 €	55.164 €	4,5%	3,1%	6,5%	
2021	1.223.700 €	52.548 €	4,3%	3,0%	6,9%	
2022	1.219.477 €	43.159 €	3,5%	2,6%	5,9%	
mar.-23	1.203.338 €	42.215 €	3,5%	2,5%	6,5%	
jun.-23	1.205.595 €	42.174 €	3,5%	2,4%	6,3%	
sep.-23	1.183.049 €	42.081 €	3,6%	2,3%	6,7%	

Variación anual del crédito vivo del SPR en relación con la evolución de la dudosis



A pesar de que a mediados del año 2022 el BCE cambió el rumbo de su política monetaria y adoptó un tono más restrictivo, el comportamiento de pago de los hogares y empresas se ha mostrado razonablemente estable, aun percibiéndose en los meses más recientes las primeras señales de deterioro.

Durante el 3T 2023 la ratio de dudosis del sector privado residente, que se ha situado en el 3,6%, ha experimentado un ligero avance de 0,1 puntos porcentuales desde una perspectiva intertrimestral, aunque ha mejorado 0,2 puntos porcentuales respecto al año anterior.

La desfavorable evolución que ha presentado la ratio de esta cartera a nivel trimestral se ha producido en un contexto en que el saldo vivo, que opera como denominador, disminuyó en mayor medida (-1,9%) de lo que lo hicieron las exposiciones dudosas (numerador en la relación), que moderaron su saldo un 0,2%. Con todo, el saldo dudoso de estas operaciones de crédito asciende a 42.081 millones de euros a septiembre de 2023 y se sitúa en mínimos desde la crisis inmobiliaria.

III.II. Detalle dudosidad en la financiación de adquisición de vivienda

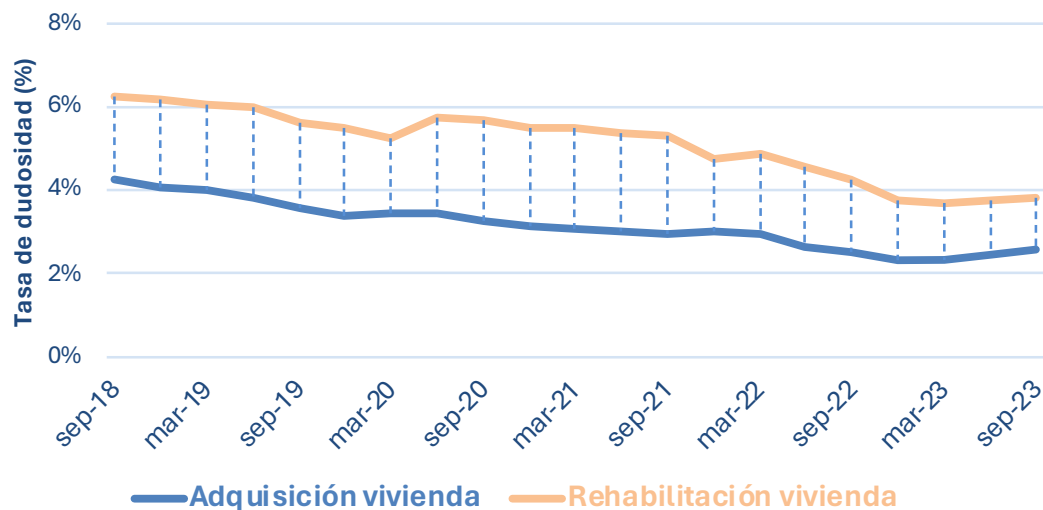
(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
			ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC	
		DEL QUE DUDOSOS		Entidades de crédito	Resto ent. crédito	
2019	493.568 €	16.760 €	3,4%	3,2%	-	13,2%
2020	487.855 €	15.276 €	3,1%	2,9%	-	13,8%
2021	493.146 €	14.777 €	3,0%	2,7%	-	16,9%
2022	492.425 €	11.459 €	2,3%	2,1%	-	14,6%
mar.-23	486.762 €	11.380 €	2,3%	2,1%	-	15,2%
jun.-23	483.224 €	11.823 €	2,4%	2,2%	-	16,7%
sep.-23	480.039 €	12.316 €	2,6%	2,3%	-	18,2%

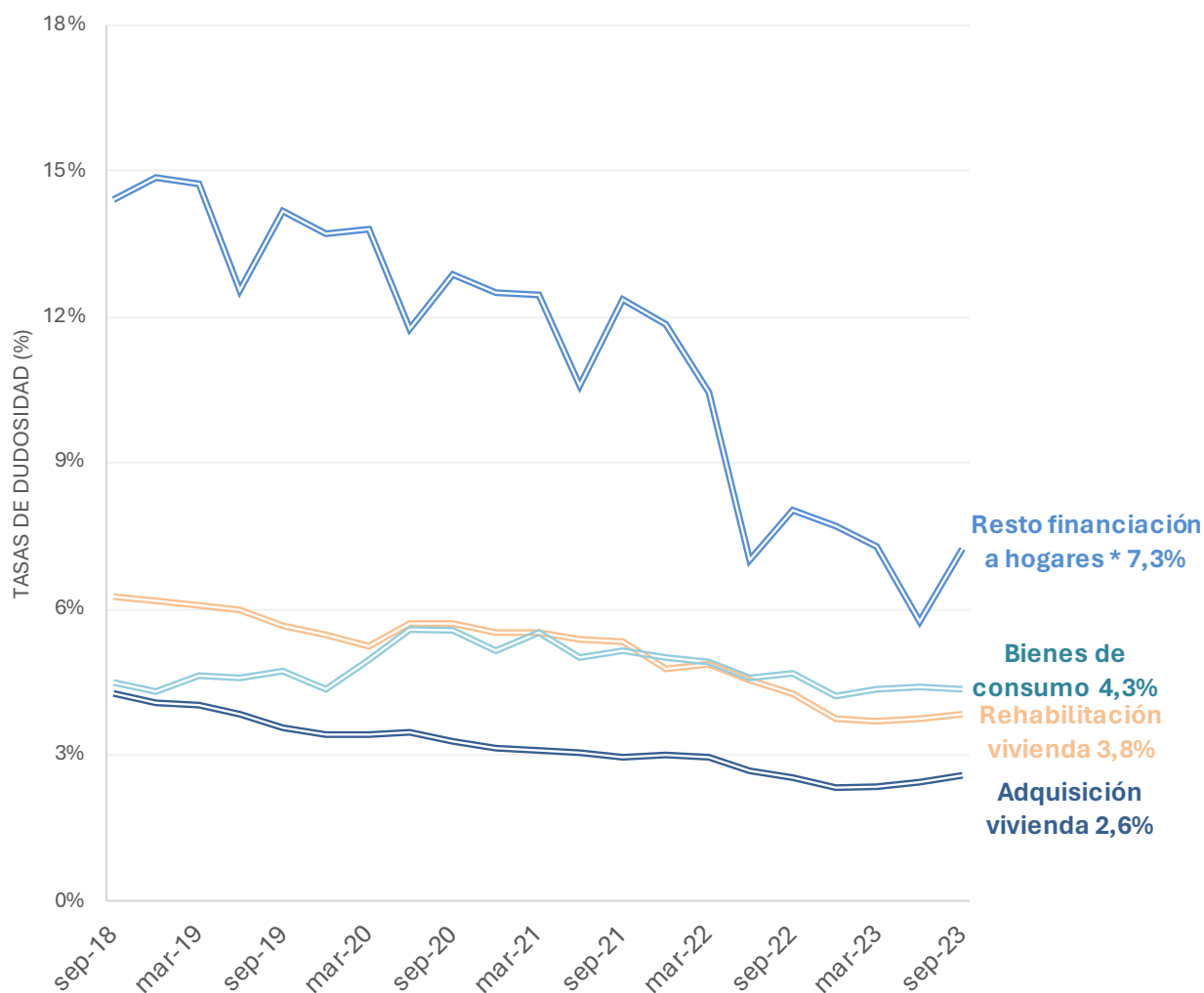
III.III. Detalle dudosidad en la financiación de rehabilitación de viviendas

(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
			ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC	
		DEL QUE DUDOSOS		Entidades de crédito	Resto ent. crédito	
2019	17.301 €	948 €	5,5%	5,5%	-	2,5%
2020	16.360 €	904 €	5,5%	5,5%	-	5,3%
2021	17.030 €	810 €	4,8%	4,7%	-	5,4%
2022	16.512 €	618 €	3,7%	3,7%	-	3,8%
mar.-23	16.275 €	601 €	3,7%	3,7%	-	4,3%
jun.-23	16.008 €	600 €	3,7%	3,7%	-	4,0%
sep.-23	15.693 €	604 €	3,8%	3,8%	-	4,7%



III.IV. Detalle dudosidad para la financiación a otros hogares



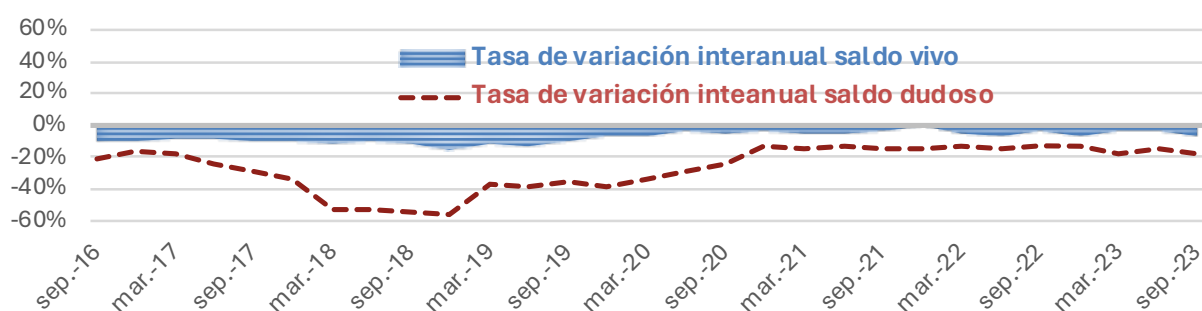
* Recoge los préstamos y créditos concedidos a hogares para finalidades distintas de las previstas en el crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.

III.V. Detalle dudosidad del crédito concedido para financiar actividades inmobiliarias y de la construcción

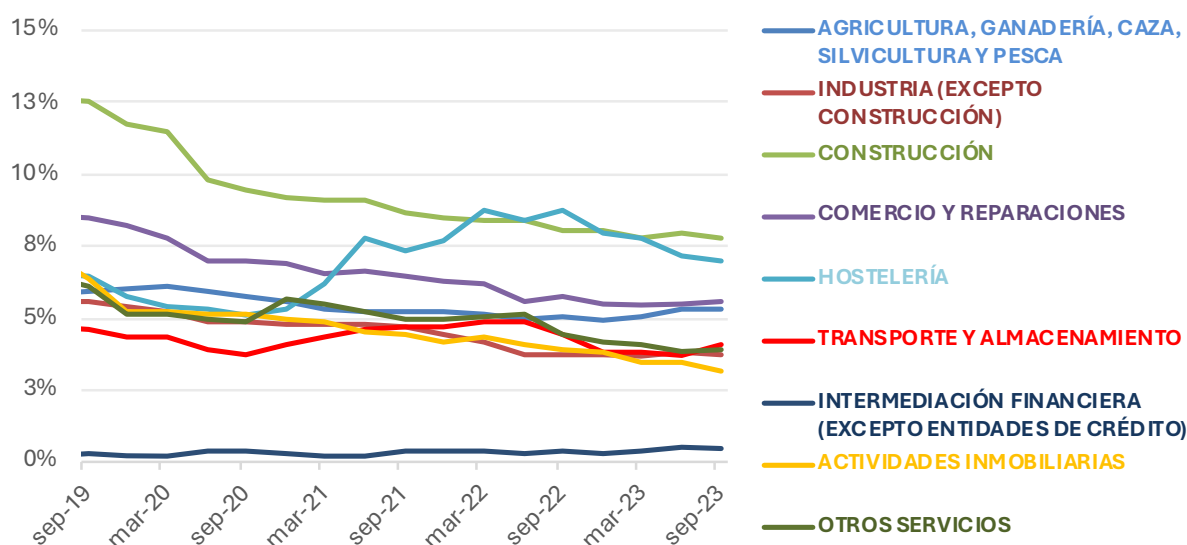
(Millones de euros)

PERIODO	CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN			CRÉDITO A LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS		
		DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD		DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD
2019	26.013 €	3.047 €	11,7%	88.149 €	4.616 €	5,2%
2020	27.895 €	2.553 €	9,2%	81.943 €	4.079 €	5,0%
2021	27.235 €	2.305 €	8,5%	82.101 €	3.390 €	4,1%
2022	26.542 €	2.142 €	8,1%	74.607 €	2.814 €	3,8%
mar.-23	26.703 €	2.079 €	7,8%	73.598 €	2.532 €	3,4%
jun.-23	26.158 €	2.073 €	7,9%	72.007 €	2.491 €	3,5%
sep.-23	25.670 €	2.000 €	7,8%	70.308 €	2.218 €	3,2%

Tasa de variación interanual del saldo vivo y dudoso de la construcción y act. Inmobiliarias



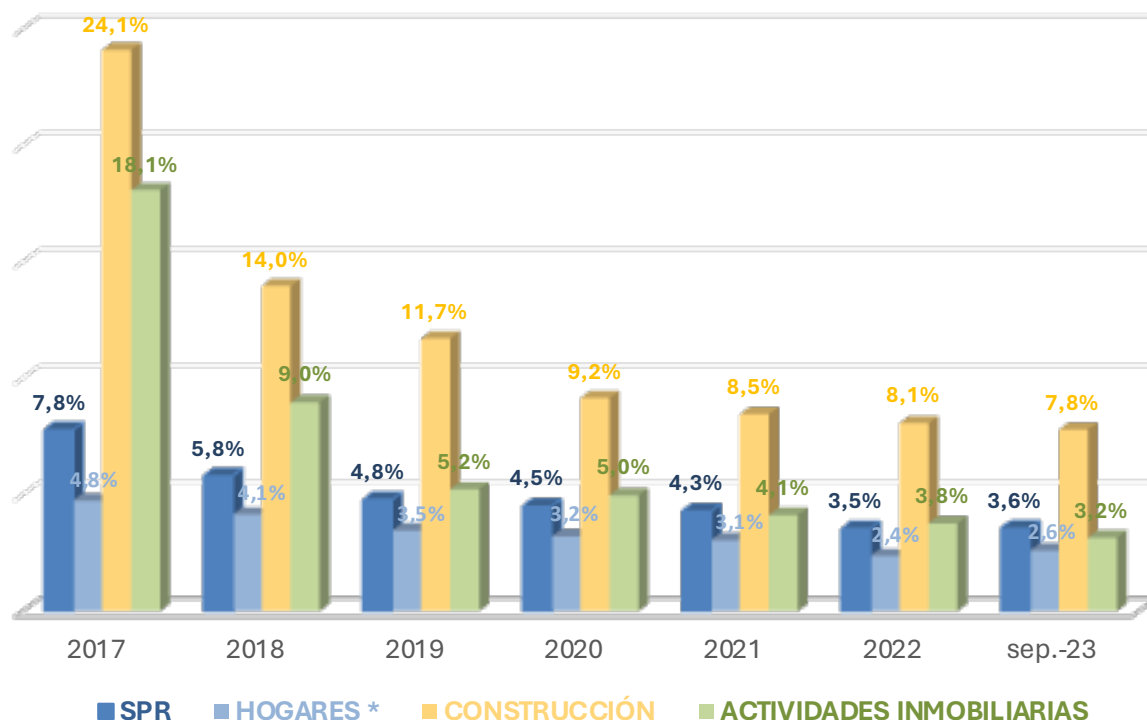
Tasas de dudosidad en la financiación a las actividades productivas



Por segmentos, en general, el crédito a los hogares muestra un comportamiento menos favorable que el sector empresarial, impulsado principalmente por las exposiciones residenciales. Estas últimas presentaron un incremento de la ratio de dudosos tanto desde un enfoque trimestral (+0,2 puntos porcentuales) como interanual (+0,1 puntos) hasta una tasa del 2,6%. Por su parte, la ratio de activos dudosos del crédito a la rehabilitación de vivienda, que se sitúa en el 3,8% en el 3T 2023, mejoró 0,5 puntos en relación con los 12 meses anteriores, pero aumentó 0,1 puntos en relación con el trimestre anterior. Esto último respondió no solo al peor comportamiento de los dudosos, que repuntaron un 0,6%, sino también a la fuerte contracción que experimentó el saldo vivo, que retrocedió un 2,6%.

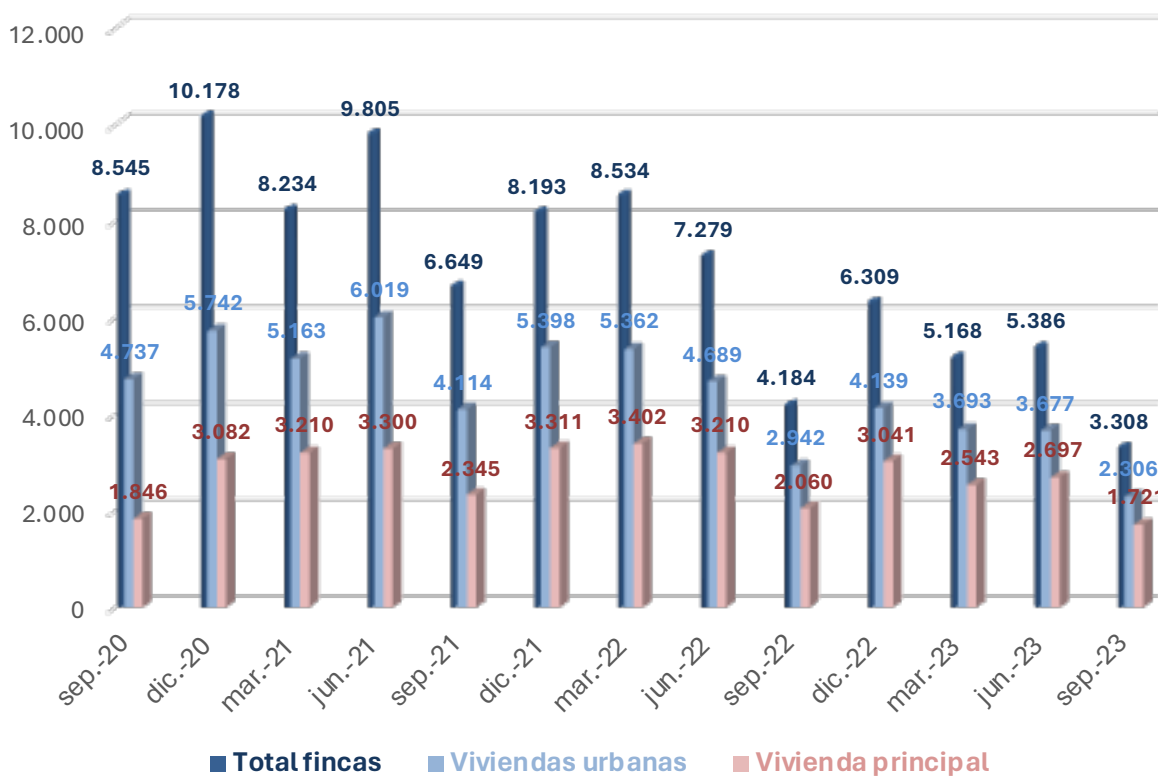
Por su parte, la evolución de los préstamos dudosos de las sociedades no financieras se mostró favorable tanto en términos interanuales (-13,0%) como intertrimestrales (-2,4%), mientras el volumen de préstamos vivos mantuvo la contracción. En total, la tasa de dudosidad de este segmento ha pasado de situarse en el 4,4% en el 3T 2022 a establecerse por tercer trimestre consecutivo en el 4,1%. Dentro de todas las ramas de actividad, destaca la favorable evolución mantenida por las actividades inmobiliarias, con una de las ratios más bajas (3,2%), tras reducir su tasa 0,3 puntos con respecto al 2T 2023 y 0,7 puntos en relación con el 3T 2022. En sentido contrario, destaca el sector de la construcción que, aunque mantiene una evolución positiva, presenta la ratio de dudosidad más elevada de la cartera (7,8%), por delante de la hostelería (7,0%), uno de los sectores más afectados por las medidas decretadas durante la pandemia. A pesar de que estos dos últimos sectores tienen unas ratios elevadas, ambos cuentan con una exposición reducida en la cartera crediticia.

Evolución tasas de dudosidad del SPR

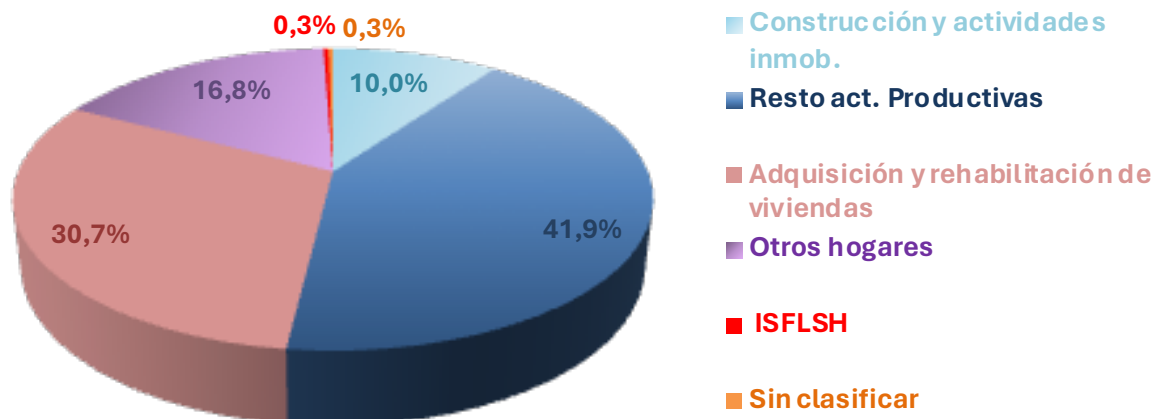


(*) Incluye solo adquisición y rehabilitación de vivienda

III.VI Procesos de ejecución hipotecaria iniciados sobre fincas totales y viviendas



Composición de los activos dudosos por sectores (sep.-23)



III.VII. Provisiones por riesgo de insolvencia de créditos concedidos a OSR

(Millones de euros)

	OSR	SNF	Total hogares					ISFLSH
			TOTAL	Adquisición de viviendas	Rehabilitación de viviendas	Consumo duradero	Resto	
2019	23.677	14.152	9.525	4.461	251	1.088	86	3.639
2020	25.696	14.737	10.960	4.795	287	1.529	62	4.287
2021	24.041	14.018	10.023	4.074	237	1.670	55	3.987
2022	19.508	11.258	8.250	3.642	221	1.530	73	2.783
mar.-23	19.339	10.813	8.526	3.754	226	1.584	75	2.886
jun.-23	19.391	10.806	8.584	3.728	237	1.706	64	2.850
sep.-23	19.286	10.551	8.735	3.846	234	1.685	56	2.914

III.VIII. Tasa de cobertura de las exposiciones dudosas

	OSR	SNF	Total hogares					ISFLSH
			TOTAL	Adquisición de viviendas	Rehabilitación de viviendas	Consumo duradero	Resto	
2019	41,4%	49,0%	34,5%	26,6%	26,5%	61,6%	44,4%	62,6%
2020	46,6%	51,4%	42,0%	31,4%	31,7%	68,4%	43,9%	82,8%
2021	45,7%	51,6%	40,3%	27,6%	29,2%	68,7%	36,6%	86,5%
2022	45,2%	47,4%	43,1%	31,8%	35,8%	67,5%	50,3%	90,2%
mar.-23	45,8%	47,2%	44,8%	33,0%	37,7%	67,6%	49,9%	96,8%
jun.-23	46,0%	48,3%	44,0%	31,5%	39,4%	68,4%	44,9%	96,8%
sep.-23	45,8%	48,3%	43,7%	31,2%	38,8%	68,0%	44,2%	99,0%

IV. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

IV.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios

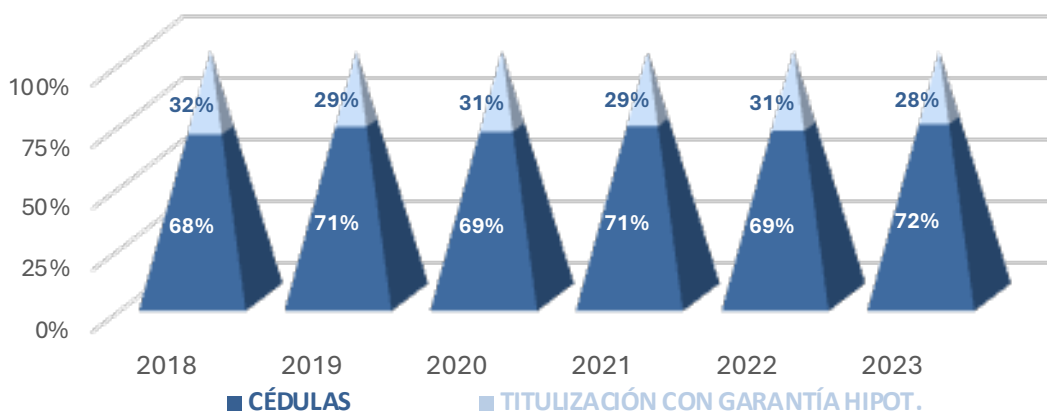
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	CÉDULAS		TITULIZACIÓN CON GARANTÍA HIPOT.	
			CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES	BTH ¹	BTA con garantía hipotecaria ²
2018	311.991 €	-5,3 %	183.258 €	28.495 €	4.326 €	95.912 €
2019	311.376 €	-0,2 %	195.699 €	24.970 €	3.700 €	87.008 €
2020	321.070 €	+3,1 %	199.449 €	22.220 €	7.671 €	91.730 €
2021	305.439 €	-4,9 %	200.020 €	17.160 €	6.732 €	81.528 €
2022	273.038 €	-10,6 %	176.086 €	13.260 €	5.822 €	77.870 €
2023	261.638 €	-4,2 %	176.336 €	11.660 €	5.104 €	68.539 €

¹ Bonos de Titulización Hipotecaria

² Bonos de Titulización de Activos. Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias

IV.II. Evolución composición de los títulos hipotecarios



Los títulos hipotecarios siguen dando cuenta de una evolución negativa en el volumen de emisiones vivas (-4,2%), pese a haber moderado la tasa de descenso durante los últimos 12 meses.

Las cédulas hipotecarias, con un saldo que se aproxima a los 188.000 millones de euros a diciembre de 2023, han mostrado una disminución prácticamente testimonial (-0,7%) desde los poco más de 189.000 millones de euros que había contabilizados un año antes.

Por su parte, las titulizaciones de activos hipotecarios, que no registraron emisiones nuevas a lo largo del año 2023, han acelerado la caída desde los casi 83.700 millones de euros observados en diciembre de 2022 hasta los 73.650 millones de diciembre de 2023.

IV.III. Detalle saldo vivo cédulas hipotecarias

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	Peso total cédulas sobre saldo hipotecario (*)	CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES
2018	211.753 €	-2,2 %	32,1%	183.258 €	28.495 €
2019	220.669 €	+4,2 %	34,2%	195.699 €	24.970 €
2020	221.669 €	+0,5 %	35,0%	199.449 €	22.220 €
2021	217.180 €	-2,0 %	34,4%	200.020 €	17.160 €
2022	189.346 €	-12,8 %	30,6%	176.086 €	13.260 €
2023	187.996 €	-0,7 %	32,2%	176.336 €	11.660 €

IV.IV. Detalle saldo vivo titulización hipotecaria

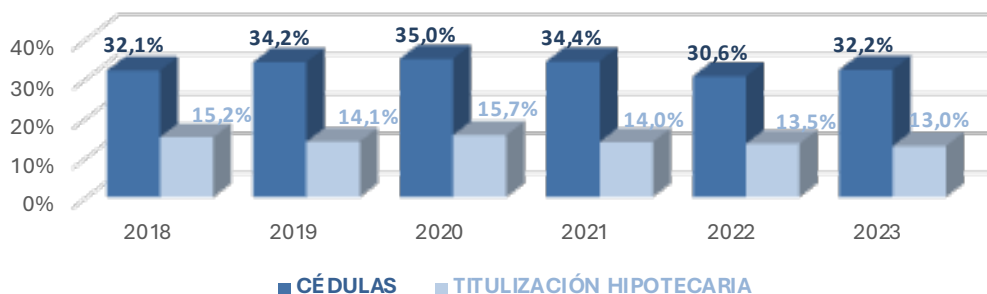
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	Peso total titulizaciones sobre saldo hipotecario (*)	BTH ¹	BTA ²
2018	100.238 €	-11,2 %	15,2%	4.326 €	95.912 €
2019	90.708 €	-9,5 %	14,1%	3.700 €	87.008 €
2020	99.401 €	+9,6 %	15,7%	7.671 €	91.730 €
2021	88.259 €	-11,2 %	14,0%	6.732 €	81.528 €
2022	83.692 €	-5,2 %	13,5%	5.822 €	77.870 €
2023	73.643 €	-12,0 %	13,0%	5.104 €	68.539 €

¹ Bonos de Titulización Hipotecaria

² Bonos de Titulización de Activos. Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias

Volumen cédulas y titulización sobre crédito hipotecario



(*) La entrada en vigor de la Circular 2/2020, de 11 de junio ha introducido una ligera variación respecto al dato del saldo vivo del crédito hipotecario que se venía facilitando desde 2017 de conformidad con la Circular 5/2014, de 28 noviembre. Desde 2020 el dato no incluye los préstamos con garantía inmobiliaria otorgados a ISFLSH, mientras que sí recoge los préstamos hipotecarios gestionados por la entidad.

El dato del crédito hipotecario (denominador en la ratio) se corresponde con el mes de junio de 2023 (último disponible)

V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

V.I. Actividad residencial: Visados de obra nueva (VON)

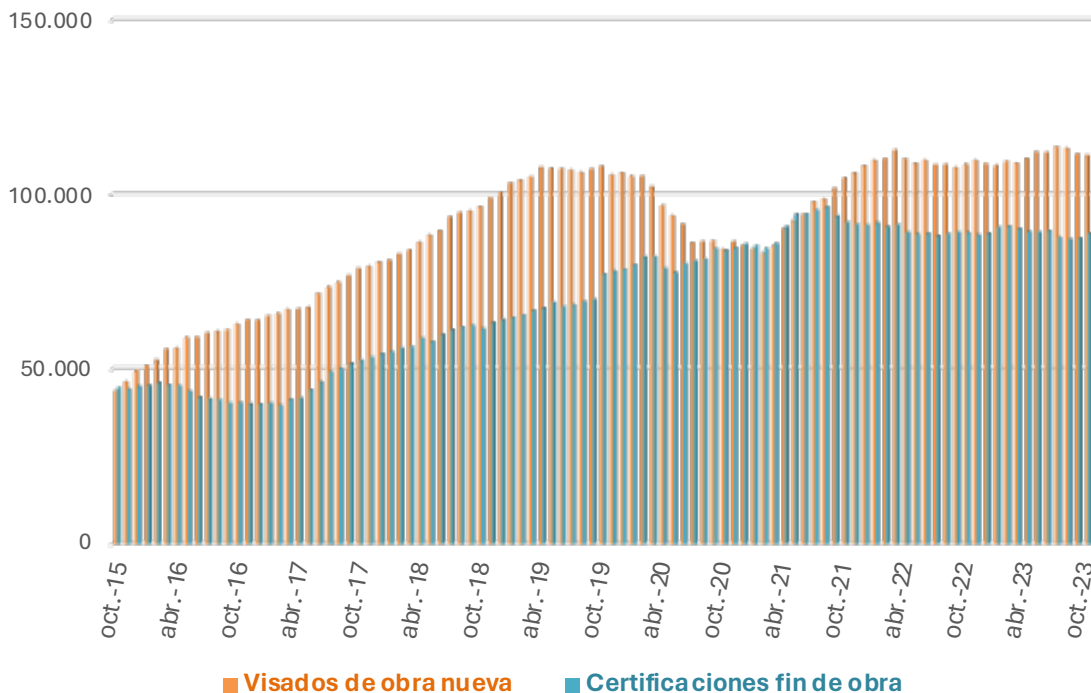
	OBRA NUEVA		AMPLIACIÓN		REFORMA	
	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda
2016	19.775	64.038	1.993	2.003	25.880	26.094
2017	23.012	80.786	2.221	2.237	25.996	26.024
2018	25.720	100.733	2.007	2.049	25.963	26.017
2019	26.603	106.266	2.570	2.577	28.364	28.533
2020	23.890	85.535	2.804	2.935	25.076	25.294
2021	31.279	108.318	3.245	3.268	27.133	27.189
2022	30.771	108.923	2.791	2.819	23.686	24.102
2022*	25.747	89.351	2.320	2.348	19.852	20.268
2023*	24.184	91.666	2.094	2.095	18.574	18.575
jun.-23	2.578	9.497	229	229	2.241	2.241
jul.-23	2.395	10.563	190	190	1.923	1.923
ago.-23	1.674	5.916	159	159	1.174	1.174
sep.-23	2.410	9.075	179	180	1.723	1.723
oct.-23	2.838	10.612	174	174	1.985	1.985

V.II. Actividad residencial: Certificados de fin de obra (CFO)

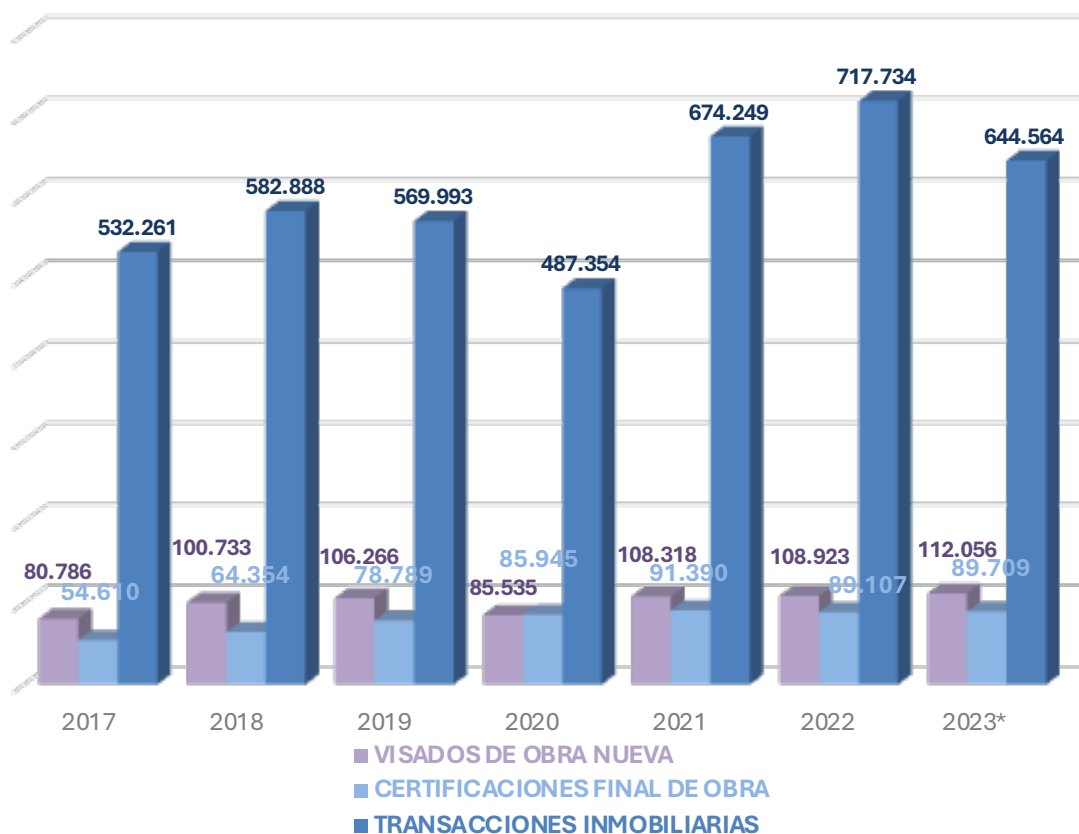
	NÚMERO DE EDIFICIOS			NÚMERO DE VIVIENDAS		
	Total	Promotor privado	AAPP	Total	Promotor privado	AAPP
2016	31.770	31.086	684	40.119	39.654	465
2017	35.894	35.168	726	54.610	53.806	804
2018	37.904	37.017	887	64.354	64.010	344
2019	48.025	46.943	1.082	78.789	78.286	503
2020	47.616	46.316	1.300	85.945	85.617	328
2021	51.779	50.558	1.221	91.390	90.832	558
2022	46.190	44.953	1.237	89.107	87.749	1.358
2022*	38.473	37.552	921	74.475	73.448	1.027
2023*	32.900	31.988	912	74.452	73.141	1.311
jun.-23	3.821	3.708	113	8.858	8.464	394
jul.-23	3.775	3.666	109	7.959	7.937	22
ago.-23	2.460	2.410	50	5.826	5.812	14
sep.-23	2.955	2.857	98	7.335	7.330	5
oct.-23	3.461	3.351	110	9.268	9.076	192

(*) acumulado enero-octubre

Evolución de la vivienda con datos anualizados

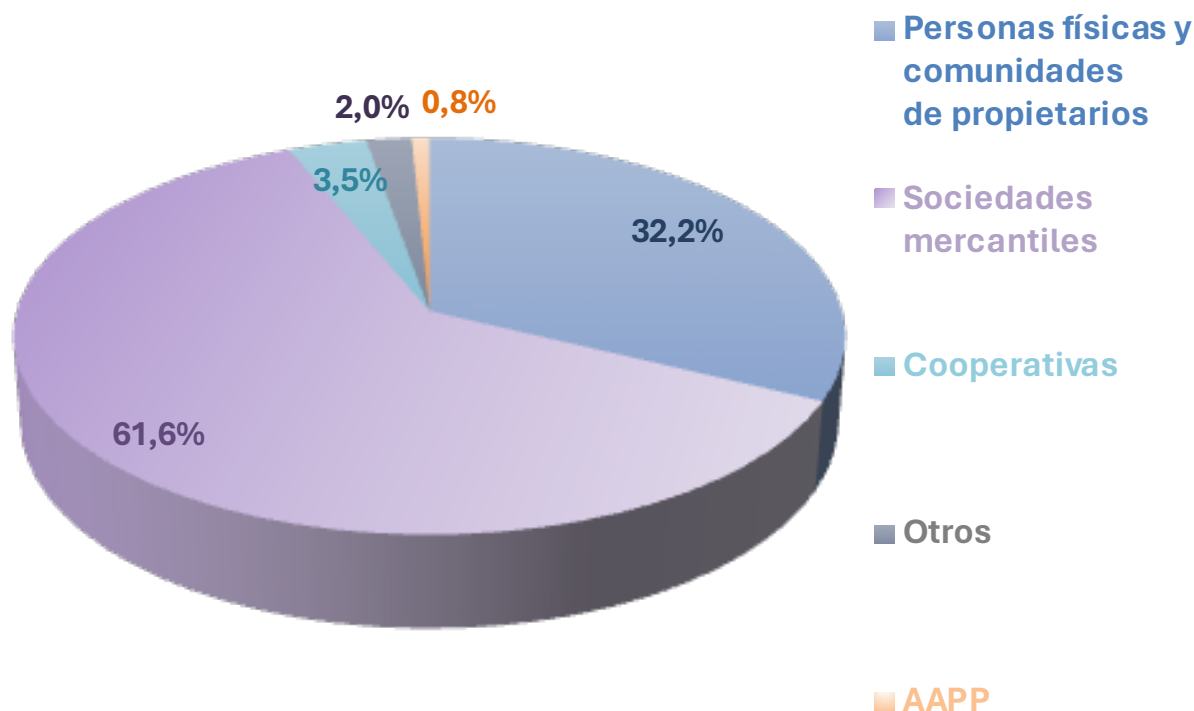


Desarrollo del mercado inmobiliario con datos anualizados



(*) últimos 12 meses a septiembre de 2023

V.III. Tipología promotor en la nueva producción de vivienda



La oferta de viviendas nuevas viene desde hace unos años registrando unos niveles relativamente reducidos en relación con la demanda estructural, aun evidenciándose en el último año una moderación de la demanda residencial al calor del incremento de los costes financieros.

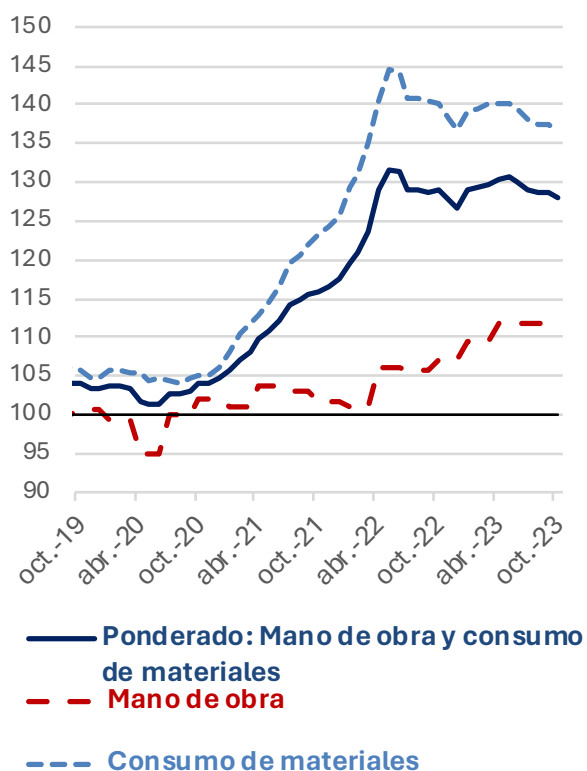
A falta de conocer el dato de los dos últimos meses del año 2023, todo parece indicar que el ejercicio cerrará con un nivel de visados ligeramente por encima del observado en los dos ejercicios previos, con un volumen que rondará las 110.000 viviendas visadas. Se trata de una cifra positiva, pero insuficiente para poder satisfacer la demanda en aquellas zonas caracterizadas por una fuerte influencia del turismo residencial o para poder atender a la evolución demográfica en aquellos núcleos urbanos donde se concentra una mayor demanda de primera residencia por razones laborales y económicas.

En los últimos tres años, se ha desarrollado una vivienda nueva por cada dos hogares creados, lo que evidencia en mayor medida el desequilibrio comentado anteriormente. Para que la nueva oferta se adecue a la demanda potencial de los próximos cinco años, aproximada a través de la creación neta de hogares (en torno a los 220.000 hogares nuevos por año), se requerirá de un esfuerzo colectivo, en el que la administración garantice un apoyo jurídico al sector privado y le dote de los medios necesarios para poder ampliar el parque inmobiliario. Tal y como reclama el sector, estas medidas deberían pasar por una mayor movilización de suelo público y una simplificación en la tramitación de licencias urbanísticas.

V.IV. Índices de costes de la construcción (BASE 2015=100). Promedio anual

	Ponderado: Mano de obra y consumo de materiales			Precio de la mano de obra	Consumo de materiales		
	Total construcción	Edificación	Ingeniería Civil		Total construcción	Edificación	Ingeniería Civil
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	98,8	98,8	98,7	97,6	99,4	99,6	99,0
2017	101,0	100,5	102,0	94,8	104,2	104,1	104,5
2018	103,3	102,7	105,0	95,5	107,3	107,0	108,2
2019	104,4	104,0	105,3	100,0	106,6	106,4	107,0
2020	103,0	102,8	103,5	99,1	105,0	105,0	105,0
2021	112,3	111,5	114,4	102,3	117,5	117,1	118,4
2022	127,1	125,4	131,6	105,1	138,5	137,7	140,6
2023*	129,3	127,8	133,1	111,1	138,7	138,1	140,5
jun.-23	130,0	128,4	133,9	111,8	139,4	138,6	141,5
jul.-23	129,0	127,6	132,6	111,8	138,0	137,3	139,7
ago.-23	128,8	127,3	132,4	111,8	137,6	136,9	139,5
sep.-23	128,7	127,3	132,3	111,8	137,4	136,7	139,3
oct.-23	128,0	126,6	131,4	111,8	136,3	135,7	138,0

Evolución de los costes de la construcción (año base = 2015)



Los precios de los materiales continúan desacelerándose tras dos años de intenso crecimiento por los problemas derivados de la escasez de insumos ante la reactivación de la demanda global tras el fin de los confinamientos y más tarde, la invasión rusa a Ucrania.

Desde abril de 2023 los precios encadenan siete meses de moderadas caídas, cediendo a un ritmo medio de un 2%. Este descenso ha estado liderado por la desaceleración que han registrado algunos materiales como el acero, con un descenso medio del 20% entre abril y octubre, o el yeso y la cal, los cuales registran valores negativos desde agosto. A pesar de la evolución más reciente, el coste de estos materiales, junto con el cemento y el hormigón es todavía alrededor de un 45% superior al promedio de 2019, antes de que irrumpiera la pandemia. Desde entonces, los costes laborales han crecido un 12% al tiempo que han aumentado de forma notable los costes de financiación.

(*) promedio enero-octubre

V.V. Transacciones inmobiliarias

NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mitma)

↻(Tercer Trimestre 2023)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRANUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda	Libre	Protegida
TOTAL	142.014	12.555	11.980	575	129.459	126.249	3.210
Andalucía	28.329	2.316	2.193	123	26.013	25.191	822
Aragón	4.074	402	397	5	3.672	3.603	69
Asturias	3.280	231	209	22	3.049	2.928	121
Baleares	3.309	392	392	0	2.917	2.893	24
Canarias	5.711	319	315	4	5.392	5.302	90
Cantabria	1.936	243	225	18	1.693	1.656	37
Castilla y León	7.120	575	529	46	6.545	6.359	186
C.La Mancha	6.344	522	505	17	5.822	5.697	125
Cataluña	21.491	1.622	1.499	123	19.869	19.556	313
C. Valenciana	24.140	2.711	2.693	18	21.429	20.753	676
Extremadura	2.433	110	104	6	2.323	2.204	119
Galicia	5.726	465	463	2	5.261	5.194	67
Madrid	16.141	1.348	1.248	100	14.793	14.506	287
Murcia	5.631	521	499	22	5.110	4.975	135
Navarra	938	160	145	15	778	761	17
País Vasco	4.089	497	443	54	3.592	3.510	82
Rioja (La)	1.071	100	100	0	971	935	36
Ceuta y Melilla	251	21	21	0	230	226	4

La compraventa sigue dando muestras de ralentización como atestiguan las escrituras públicas de compraventas otorgadas en el 3T 2023, que se situaron en 142.014 operaciones, siendo en su amplia mayoría segundas transmisiones con un volumen próximo a las 129.500 (91%). Este volumen de compraventas se sitúa un 16% por debajo del nivel registrado en el mismo periodo del año anterior y representa el cuarto trimestre consecutivo con valores negativos.

Por volumen de operaciones, se mantiene en líneas generales la misma distribución geográfica que la manifestada en los trimestres previos, donde aproximadamente el 63% del total de transmisiones se distribuyen entre Andalucía, a la cabeza con una cuota del 20%, la Comunidad Valenciana con el 17%, Cataluña que agrupa el 15% y, en menor medida, la Comunidad de Madrid con el 11% restante. Esta última autonomía viene perdiendo peso desde hace años, lo que contrasta con el resto de las comunidades mencionadas que, o se han mantenido prácticamente igual, o han ganado cuota como ocurre en el caso de la Comunidad Valenciana, cuya actividad ha pasado de representar el 15% del volumen total de operaciones a suponer el 17% en apenas dos años.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mitma)

↺(Tercer Trimestre 2023)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Segunda mano	Libre	Protegida
TOTAL	-15,9%	-21,2%	-18,8%	-51,5%	-15,3%	-15,0%	-25,6%
Andalucía	-15,9%	-28,3%	-28,9%	-14,0%	-14,6%	-14,3%	-24,2%
Aragón	-8,6%	-32,7%	-31,7%	-68,8%	-4,9%	-5,1%	+11,3%
Asturias	-2,1%	-30,2%	-21,4%	-66,2%	+1,0%	+1,6%	-11,0%
Baleares	-26,0%	+0,0%	+0,0%	-	-28,5%	-28,3%	-44,2%
Canarias	-24,4%	-38,4%	-37,1%	-76,5%	-23,4%	-23,7%	+3,4%
Cantabria	-11,7%	+22,7%	+19,7%	+80,0%	-15,1%	-14,2%	-43,1%
Castilla y León	-15,4%	-31,1%	-30,4%	-37,8%	-13,7%	-13,7%	-13,1%
C. La Mancha	-7,5%	-17,8%	-11,6%	-73,4%	-6,4%	-5,9%	-24,2%
Cataluña	-18,3%	-22,4%	-22,5%	-21,7%	-17,9%	-17,8%	-21,6%
C. Valenciana	-11,3%	+7,8%	+12,2%	-84,5%	-13,2%	-12,3%	-33,4%
Extremadura	-21,5%	-36,4%	-33,8%	-62,5%	-20,6%	-20,7%	-17,4%
Galicia	-13,1%	-11,3%	-9,9%	-80,0%	-13,2%	-13,2%	-18,3%
Madrid	-18,2%	-37,5%	-34,2%	-61,7%	-15,8%	-15,5%	-29,1%
Murcia	-8,5%	+13,3%	+10,6%	+144,4%	-10,3%	-9,6%	-30,1%
Navarra	-44,8%	-23,1%	-30,3%	-	-47,8%	-47,4%	-60,5%
País Vasco	-27,4%	-49,1%	-41,2%	-75,8%	-22,9%	-22,5%	-38,3%
Rioja (La)	-5,6%	+35,1%	+42,9%	-100,0%	-8,4%	-8,6%	-2,7%
Ceuta y	-8,4%	-12,5%	-12,5%	-	-8,0%	-7,0%	-42,9%

Todas las comunidades, sin excepción, han mostrado una fuerte desaceleración a lo largo del último año y también en relación con el trimestre anterior, aunque existen divergencias en cuanto a la magnitud y el recorrido de la caída.

De las 17 comunidades y 2 ciudades autónomas, 12 de ellas presentaron un descenso interanual de doble dígito, siendo más marcada la contracción en Navarra (-45%), que acumula desde hace un año una evolución desfavorable que ha ido progresivamente cogiendo velocidad. Junto con Navarra, destaca en términos negativos también el País Vasco y Baleares, ambas con una caída del 27% y 26%, respectivamente. En el mercado vasco, contrasta la caída registrada en este último trimestre con los descensos más moderados de los tres trimestres previos, mientras que, en el caso de Baleares, se viene observando esa tasa de disminución desde hace un año.

En una posición menos favorable se encuentran también dos de los mercados que acaparan una mayor actividad residencial, esto es, Madrid, que cede un 18% interanual y confirma el quinto trimestre consecutivo en negativo, y Cataluña, que experimentó una variación también del -18%, dando continuidad a los descensos de los tres trimestres anteriores.

Evolución del número de compraventas residenciales (Mitma)

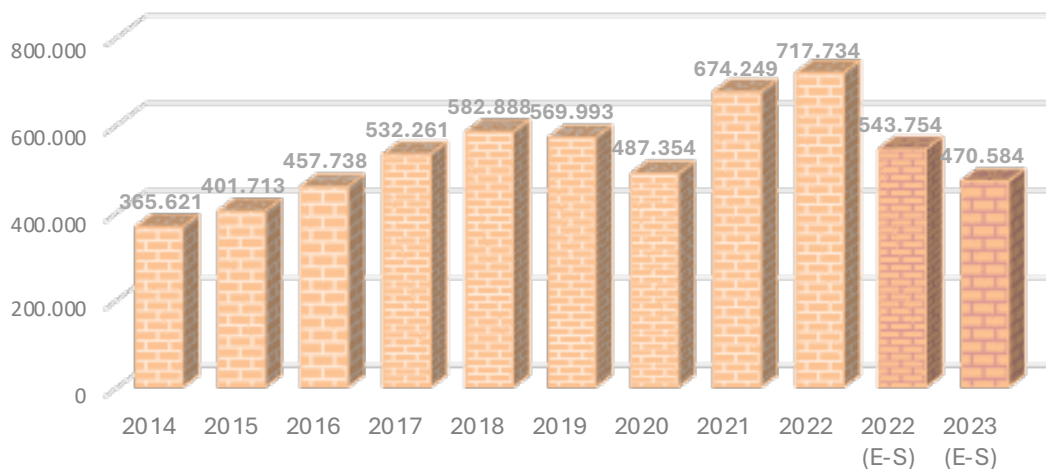
	Número de transacciones inmobiliarias	NÚMERO DE UNIDADES			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2014	365.621	54.863	310.758	347.170	18.451
2015	401.713	49.110	352.603	383.107	18.606
2016	457.738	47.114	410.624	436.574	21.164
2017	532.261	50.397	481.864	509.847	22.414
2018	582.888	56.478	526.410	558.990	23.898
2019	569.993	56.286	513.707	546.592	23.401
2020	487.354	60.392	426.962	467.839	19.515
2021	674.249	71.827	602.422	650.913	23.336
2022	717.734	67.763	649.971	693.206	24.528
2022*	543.754	50.836	492.918	525.595	18.159
2023*	470.584	42.560	428.024	456.092	14.492
mar.-23	158.006	14.609	143.397	152.666	5.340
jun.-23	170.564	15.396	155.168	165.197	5.367
sep.-23	142.014	12.555	129.459	138.229	3.785

Evolución del peso de las transacciones inmobiliarias atendiendo a su uso y régimen

	Total transacciones inmobiliarias	PESO SOBRE EL TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2014	100,0%	15,0%	85,0%	95,0%	5,0%
2015	100,0%	12,2%	87,8%	95,4%	4,6%
2016	100,0%	10,3%	89,7%	95,4%	4,6%
2017	100,0%	9,5%	90,5%	95,8%	4,2%
2018	100,0%	9,7%	90,3%	95,9%	4,1%
2019	100,0%	9,9%	90,1%	95,9%	4,1%
2020	100,0%	12,4%	87,6%	96,0%	4,0%
2021	100,0%	10,7%	89,3%	96,5%	3,5%
2022	100,0%	9,4%	90,6%	96,6%	3,4%
2022*	100,0%	9,3%	90,7%	96,7%	3,3%
2023*	100,0%	9,0%	91,0%	96,9%	3,1%
mar.-23	100,0%	9,2%	90,8%	96,6%	3,4%
jun.-23	100,0%	9,0%	91,0%	96,9%	3,1%
sep.-23	100,0%	8,8%	91,2%	97,3%	2,7%

(*) acumulado enero-septiembre

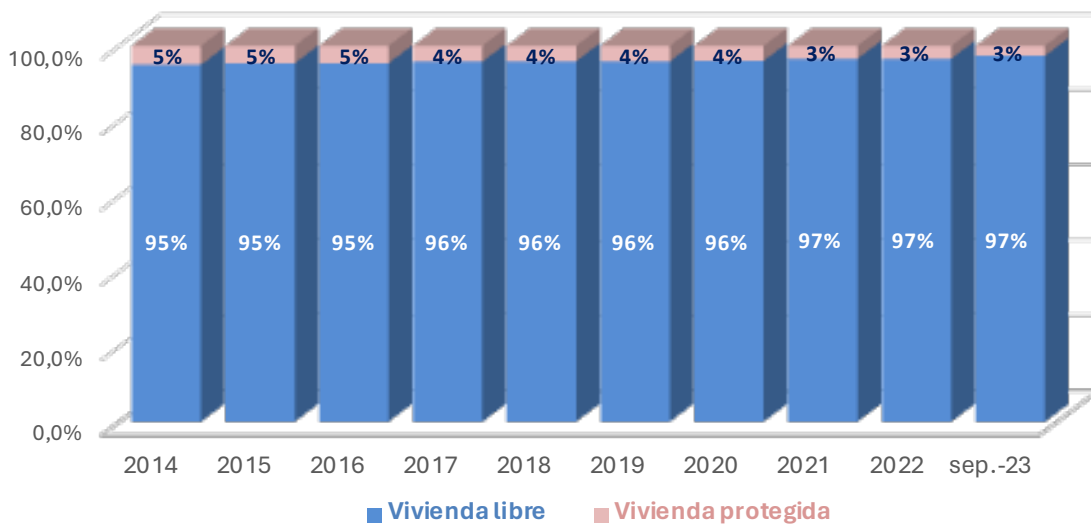
Evolución anual del número de transacciones inmobiliarias (Mitma)



Evolución anual de las transacciones inmobiliarias en función de su antigüedad (Mitma)



Evolución anual de las transacciones inmobiliarias en función de su régimen (Mitma)



Número de compraventas según residencia del comprador (Mitma)

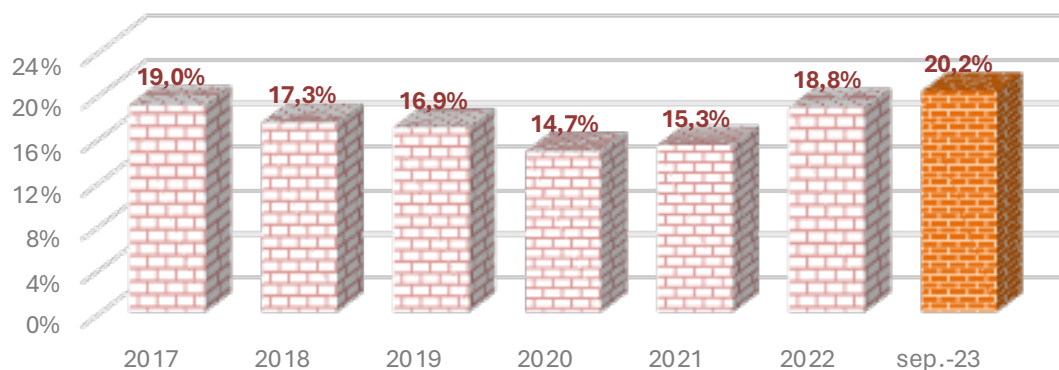
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Espanoles	Extrajeros	No consta	Espanoles	Extrajeros	No consta		
2017	532.261	428.974	54.566	0	2.250	46.412	0	59	100.978
2018	582.888	478.795	56.153	0	2.633	44.924	0	383	101.077
2019	569.993	470.331	54.764	0	2.694	41.515	0	689	96.279
2020	487.354	413.246	42.645	0	2.079	28.991	0	393	71.636
2021	674.249	567.269	59.199	103	3.332	43.791	5	550	102.990
2022	717.734	577.458	71.553	1.014	4.038	63.039	129	503	134.592
2021*	502.729	417.154	46.105	311	2.566	36.165	35	393	82.270
2022*	543.754	438.022	53.262	753	3.063	48.200	95	359	101.462
2023*	470.584	374.284	50.949	591	2.733	41.656	50	321	92.605
mar.-23	158.006	126.347	17.003	201	883	13.452	16	104	30.455
jun.-23	170.564	135.785	18.278	214	914	15.202	16	155	33.480
sep.-23	142.014	112.152	15.668	176	936	13.002	18	62	28.670

Cuota compradores según residencia del comprador (Mitma)

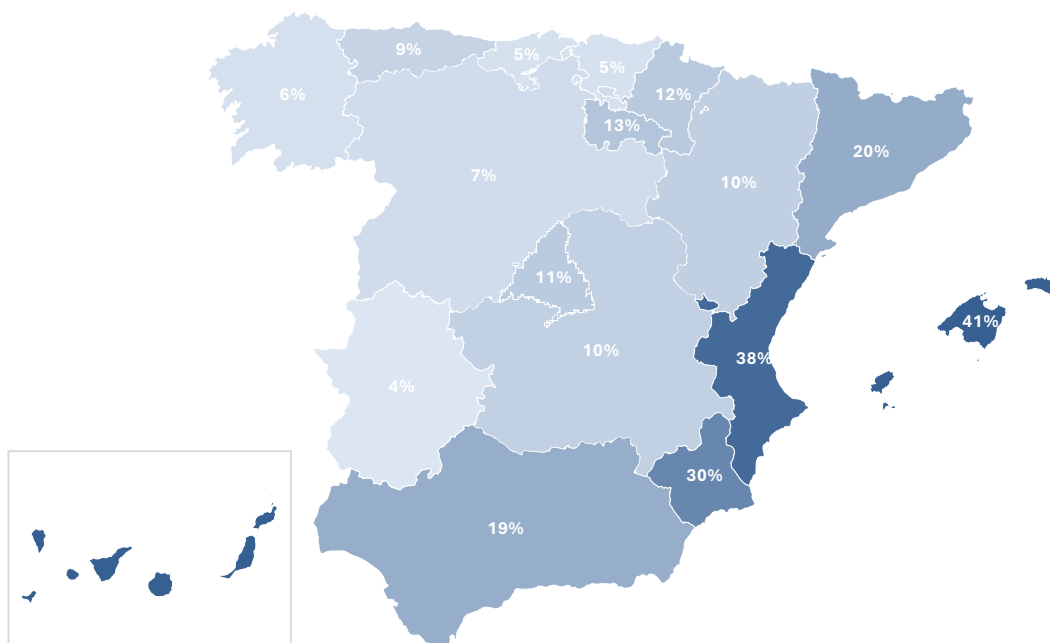
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Espanoles	Extrajeros	No consta	Espanoles	Extrajeros	No consta		
2017	100,0%	80,6%	10,3%	0,0%	0,4%	8,7%	0,0%	0,0%	19,0%
2018	100,0%	82,1%	9,6%	0,0%	0,5%	7,7%	0,0%	0,1%	17,3%
2019	100,0%	82,5%	9,6%	0,0%	0,5%	7,3%	0,0%	0,1%	16,9%
2020	100,0%	84,8%	8,8%	0,0%	0,4%	5,9%	0,0%	0,1%	14,7%
2021	100,0%	84,1%	8,8%	0,0%	0,5%	6,5%	0,0%	0,1%	15,3%
2022	100,0%	80,5%	10,0%	0,1%	0,6%	8,8%	0,0%	0,1%	18,8%
2021*	100,0%	83,0%	9,2%	0,1%	0,5%	7,2%	0,0%	0,1%	16,4%
2022*	100,0%	80,6%	9,8%	0,1%	0,6%	8,9%	0,0%	0,1%	18,7%
2023*	100,0%	79,5%	10,8%	0,1%	0,6%	8,9%	0,0%	0,1%	19,7%
mar.-23	100,0%	80,0%	10,8%	0,1%	0,6%	8,5%	0,0%	0,1%	19,3%
jun.-23	100,0%	79,6%	10,7%	0,1%	0,5%	8,9%	0,0%	0,1%	19,6%
sep.-23	100,0%	79,0%	11,0%	0,1%	0,7%	9,2%	0,0%	0,0%	20,2%

(*) acumulado enero-septiembre

Peso extranjeros sobre el total de transmisiones inmobiliarias



Cuota compradores extranjeros en cada comunidad autónoma



La demanda de compradores extranjeros continúa moderándose en un contexto de debilitamiento de la actividad económica global, pese a hacerlo en menor medida que el mercado de compradores de nacionalidad española (-16,6%). En el último trimestre conocido (3T 2023) la demanda extranjera cayó un 12,3%, dando continuidad a las caídas observadas durante los dos trimestres anteriores (-9,8% en el 2T 2023 y -3,7% en el 1T 2023) y en contraste con los avances de doble dígito que registró durante los dos ejercicios anteriores.

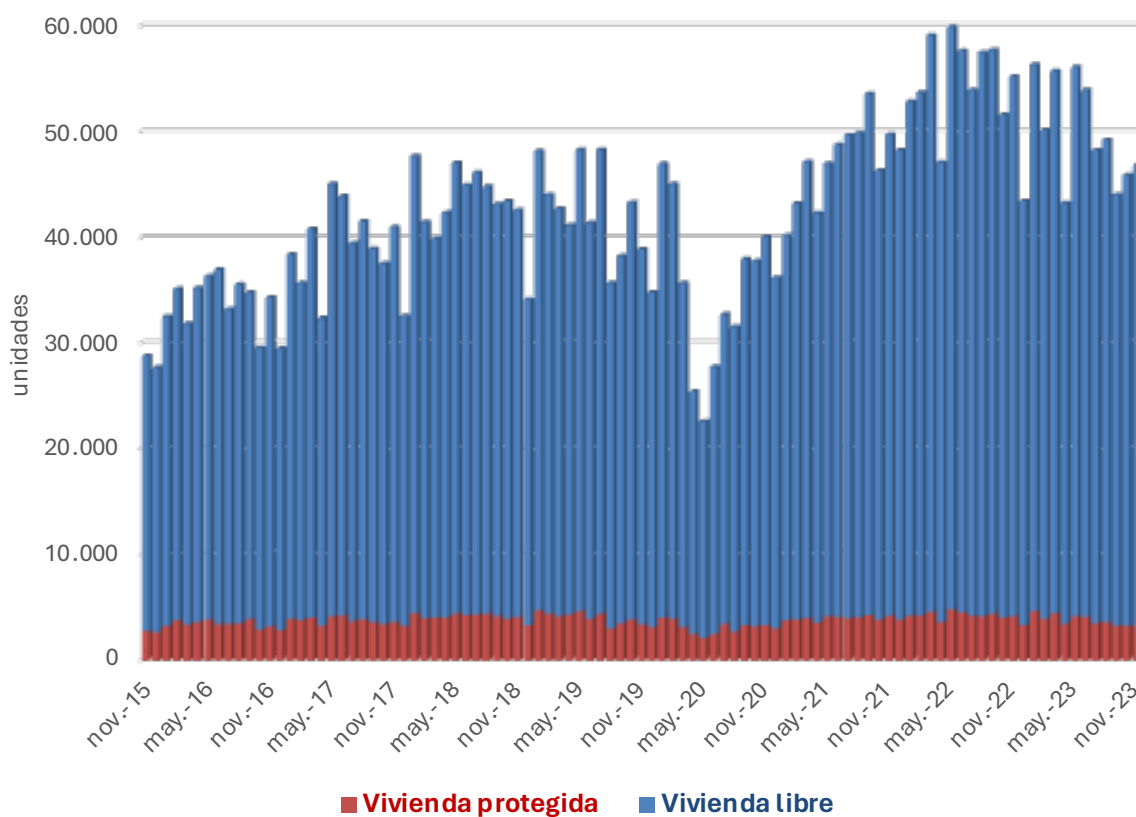
Algunos mercados nacionales con un fuerte componente internacional como Málaga o los archipiélagos de baleares y canarias, vienen protagonizando desde comienzos del año 2023 una dinámica menos favorable tanto en términos absolutos como relativos. En particular, la provincia de Málaga acumula un descenso del 20% en relación con los primeros 3 trimestres del año 2022, mientras que los dos archipiélagos españoles acusan una caída acumulada del 30% y del 17%, respectivamente.

V.VI. Transmisión de derechos de la propiedad (INE)

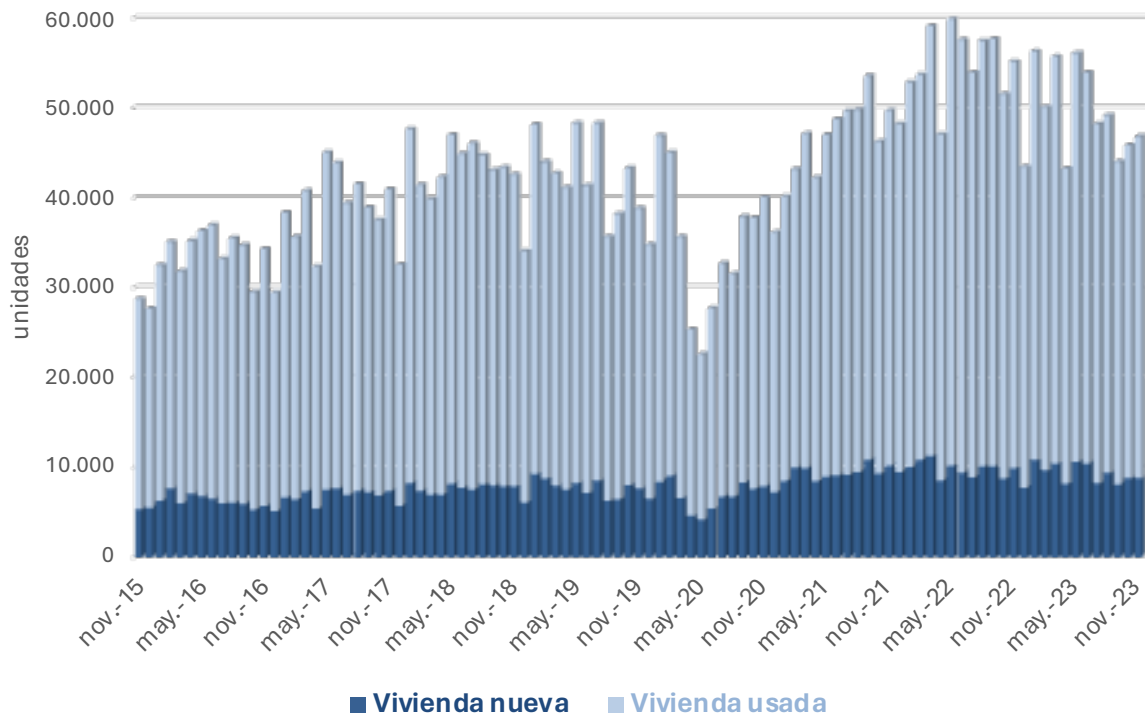
	VIVIENDAS TRANSMITIDAS SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN					
	TOTAL	COMPRAVENTA	DONACIÓN	PERMUTA	HERENCIA	OTROS MEDIOS
2016	767.955	403.866	16.150	1.249	159.417	187.273
2017	828.341	464.376	15.726	1.357	167.858	179.024
2018	925.076	517.984	16.278	1.338	179.385	210.091
2019	953.317	505.467	18.910	1.397	177.037	250.506
2020	775.003	420.238	20.117	1.080	153.495	180.073
2021	991.092	566.485	25.304	1.529	201.117	196.657
2022	1.068.389	650.265	22.669	1.258	198.258	195.939
2021*	906.874	518.206	22.814	1.418	185.222	179.214
2022*	995.606	606.773	21.096	1.152	183.098	183.487
2023*	911.780	550.215	18.565	1.130	186.381	155.489
ago.-23	79.111	49.252	1.425	109	15.732	12.593
sep.-23	71.570	44.086	1.273	87	14.395	11.729
oct.-23	77.001	45.903	1.613	107	16.355	13.023
nov.-23	79.024	46.888	1.613	85	16.581	13.857

(*) acumulado enero-noviembre

Evolución en el número de compraventas de vivienda según régimen de protección

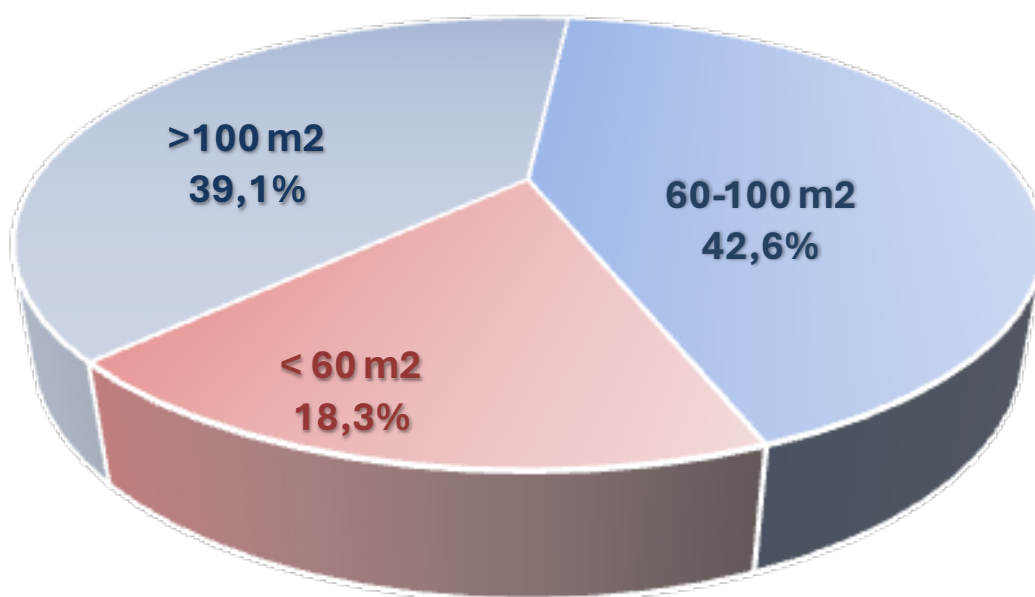


Evolución en el número de compraventas de vivienda según antigüedad vivienda



V.VII. Distribución de transmisiones de viviendas ante notario según la superficie de las mismas

sept 2022 - ago 2023



V.VIII. Valor medio de tasación de la vivienda (€/m²)

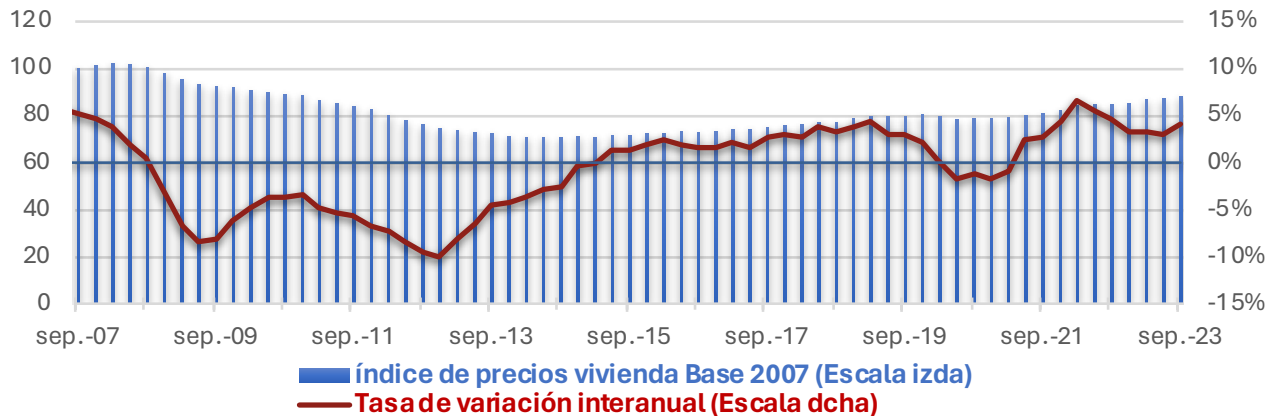
CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda libre					Tasa de variación	
	sep-22	dic-22	mar-23	jun-23	sep-23	% anual	% trimestral
Andalucía	1.414	1.432	1.466	1.477	1.501	+6,1%	+1,6%
Aragón	1.268	1.290	1.274	1.286	1.320	+4,2%	+2,7%
Asturias (Principado de)	1.299	1.300	1.336	1.362	1.363	+5,0%	+0,1%
Baleares (Illes)	2.677	2.697	2.803	2.870	2.920	+9,1%	+1,7%
Canarias	1.602	1.619	1.670	1.699	1.733	+8,2%	+2,0%
Cantabria	1.558	1.513	1.504	1.548	1.564	+0,4%	+1,1%
C. León	1.045	1.052	1.057	1.056	1.054	+0,9%	-0,2%
C. La Mancha	913	919	929	940	948	+3,8%	+0,8%
Cataluña	2.130	2.145	2.186	2.172	2.199	+3,2%	+1,2%
C. Valenciana	1.313	1.318	1.364	1.371	1.399	+6,5%	+2,0%
Extremadura	868	864	880	877	869	+0,1%	-1,0%
Galicia	1.268	1.257	1.286	1.293	1.303	+2,8%	+0,8%
Madrid	2.874	2.888	2.978	2.979	3.008	+4,7%	+1,0%
Murcia (Región de)	1.031	1.026	1.049	1.031	1.055	+2,3%	+2,3%
Navarra	1.502	1.547	1.561	1.581	1.570	+4,5%	-0,7%
País Vasco	2.524	2.517	2.541	2.549	2.529	+0,2%	-0,8%
Rioja (La)	1.132	1.142	1.166	1.184	1.214	+7,2%	+2,5%
Ceuta y Melilla	1.797	1.823	1.801	1.829	1.866	+3,9%	+2,0%
MEDIA NACIONAL	1.740	1.749	1.788	1.793	1.812	+4,2%	+1,1%

CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda protegida					Tasa de variación	
	sep-22	dic-22	mar-23	jun-23	sep-23	% anual	% trimestral
Andalucía	1.128	1.153	1.161	1.159	1.169	+3,7%	+0,9%
Aragón	1.087	1.101	1.097	1.115	1.118	+2,8%	+0,2%
Asturias (Principado de)	1.078	1.079	1.077	1.068	1.061	-1,5%	-0,7%
Baleares (Illes)	1.065	1.065	1.067	1.077	1.067	+0,2%	-0,9%
Canarias	1.043	1.066	1.098	1.107	1.127	+8,0%	+1,8%
Cantabria	1.078	1.069	1.091	1.105	1.089	+1,0%	-1,5%
C. León	1.013	1.030	1.028	1.033	1.040	+2,7%	+0,7%
C. La Mancha	1.004	1.006	1.000	997	988	-1,6%	-0,9%
Cataluña	1.202	1.207	1.217	1.197	1.205	+0,3%	+0,7%
C. Valenciana	1.096	1.109	1.111	1.119	1.106	+0,9%	-1,2%
Extremadura	759	760	752	749	748	-1,5%	-0,1%
Galicia	1.029	1.054	1.061	1.087	1.080	+5,0%	-0,6%
Madrid	1.400	1.432	1.445	1.434	1.430	+2,2%	-0,3%
Murcia (Región de)	982	994	998	980	989	+0,7%	+1,0%
Navarra	1.165	1.164	1.142	1.154	1.146	-1,6%	-0,7%
País Vasco	1.124	1.111	1.112	1.120	1.115	-0,7%	-0,4%
Rioja (La)	1.104	1.074	1.053	1.037	1.058	-4,2%	+2,0%
Ceuta y Melilla	751	n.r	n.r	n.r	755	+0,5%	-
MEDIA NACIONAL	1.136	1.158	1.164	1.165	1.165	+2,5%	-0,0%

V.IX. Evolución reciente del valor de tasación de la vivienda libre

	TOTAL					< 5 AÑOS ANTIGÜEDAD		> 5 AÑOS ANTIGÜEDAD	
	Precio/m ²	T ₁₂	ÍNDICE BASE 1995	ÍNDICE BASE 2007	Precio/ m ²	Precio/m ²	T ₁₂	Precio/m ²	T ₁₂
sep.-20	1.619,6€	-1,1%	237,1	78,8	109,8	1.899,4€	+1,0%	1.610,7€	-1,2%
dic.-20	1.622,3€	-1,8%	237,5	78,9	110,0	1.884,1€	-1,4%	1.614,4€	-1,8%
mar.-21	1.625,4€	-0,9%	238,0	79,0	110,2	1.879,3€	-0,6%	1.617,5€	-0,9%
jun.-21	1.649,2€	+2,4%	241,5	80,2	111,8	1.912,5€	+1,0%	1.641,0€	+2,5%
sep.-21	1.661,6€	+2,6%	243,3	80,8	112,6	1.938,9€	+2,1%	1.653,1€	+2,6%
dic.-21	1.694,1€	+4,4%	248,0	82,4	114,8	1.977,9€	+5,0%	1.685,5€	+4,4%
mar.-22	1.734,0€	+6,7%	253,9	84,3	117,5	1.980,9€	+5,4%	1.726,7€	+6,8%
jun.-22	1.740,7€	+5,5%	254,9	84,6	118,0	2.031,4€	+6,2%	1.732,1€	+5,6%
sep.-22	1.740,0€	+4,7%	254,7	84,6	118,0	2.051,8€	+5,8%	1.730,6€	+4,7%
dic.-22	1.749,2€	+3,3%	256,1	85,1	118,6	2.082,8€	+5,3%	1.738,9€	+3,2%
mar.-23	1.788,4€	+3,1%	261,8	87,0	121,2	2.112,1€	+6,6%	1.778,1€	+3,0%
jun.-23	1.793,2€	+3,0%	262,5	87,2	121,6	2.144,8€	+5,6%	1.782,6€	+2,9%
sep.-23	1.812,4€	+4,2%	265,3	88,1	122,9	2.164,8€	+5,5%	1.802,2€	+4,1%

Índice del valor tasado de la vivienda libre (promedio 2007=100) y variación interanual



El precio de la vivienda, medido a través del valor de tasación, siguió manteniendo una dinámica positiva a lo largo del 3T 2023 pese al enfriamiento de la actividad de compraventa. En concreto, el precio del metro cuadrado aumentó un 1,1% con respecto al trimestre previo y un 4,2% en relación con el valor de los 12 meses anteriores, hasta los 1.812 euros.

Los precios residenciales siguen sin mostrar la corrección que cabría esperar en un escenario de moderación en la demanda residencial. La conjunción de una demanda sólida, aun en descenso, y una oferta que, a pesar de su recuperación, sigue siendo escasa, especialmente en aquellas urbes o núcleos urbanos donde la presión demográfica es más elevada, está ejerciendo una presión adicional en los precios.

NOTAS METODOLÓGICAS Y FUENTES

Página 4-5, Indicadores macroeconómicos: Fuente INE y BdE.

Página 6, Índices oficiales de referencia: Fuente BdE.

Página 7, Indicadores de accesibilidad: Fuente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (precios), BdE (plazo), INE (Importe medio hipoteca), BdE (Tipo efectivo definición restringida).

Página 8, Gráfico evolución Euribor: Fuente BdE, Gráfico evolución plazo: Fuente BdE, Gráfico evolución ratio préstamo valor: Fuente BdE.

Nota: ratio medio de los nuevos préstamos formalizados en el periodo.

Página 9, Gráfico importe medio préstamo hipotecario: Fuente INE, Gráfico cuota hipotecaria media: Fuente INE y BdE.

Página 10-12, Nueva actividad crediticia: Fuente INE.

Nota: hipotecas constituidas en el periodo de referencia e inscritas registralmente.

Página 13-15, Evolución contratación hipotecaria según tipos: Fuente BdE.

Nota: préstamos para adquisición de vivienda formalizados en el periodo.

Página 16, Renegociaciones crédito a la vivienda: Fuente BdE.

Página 17, Hipotecas con cambios: Fuente INE.

Página 18, Saldo vivo del crédito hipotecario: Fuente BdE.

Página 19, Gráficos Peso crédito hipotecario sobre el PIB y Peso créd. inmobiliario sobre el PIB: Fuente BdE.

Página 20, Saldo vivo crédito sector privado residente: Fuente BdE.

Página 21, Crédito inmobiliario: Fuente BdE.

Páginas 22-23, Crédito a hogares: Fuente BdE.

Página 24, Crédito a las Actividades Inmobiliarias y a la Construcción: Fuente BdE.

Página 25, Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR): Fuente BdE.

Páginas 26-29, Indicadores de dudosidad: Fuente BdE.

Página 30, Gráfico tasas de dudosidad del SPR: Fuente BdE. Procesos Ejecución Hipotecaria iniciados sobre viviendas: Fuente INE.

Nota: Número de certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia. En algunos casos, un procedimiento judicial puede dar lugar a varias certificaciones por ejecución de hipoteca al afectar el procedimiento a más de una finca. No todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento de sus propietarios.

Página 31, Composición de los activos dudosos por sectores: Boletín estadístico del BdE. Provisiones por riesgo de insolvencia en los créditos concedidos a OSR y Tasas de Cobertura: Fuente BdE.

Páginas 32-33, Evolución títulos hipotecarios: Fuente AIAF.

Páginas 34-43, Indicadores del mercado inmobiliario: Fuente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Página 44, Transmisión de derechos de la propiedad: Fuente INE.

Página 45, Principales estadísticas: Consejo General del Notariado.

Páginas 46-47, Valor medio de tasación de la vivienda: Fuente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Nota: n.r.: el dato no es representativo o no existen observaciones

NOTA: Todos los gráficos y tablas han sido elaborados por la Asociación Hipotecaria Española. Para consultas o dudas por favor escribir a ahе@ahе.es